



**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

*Giudice dell'Esecuzione*  
**Dott. Aniello Maria De Piano**

**E.I. 101/16 R.G.E.**

contro

il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster*

*Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*  
**“Stima Immobiliare”**

**Gennaio 2021**



## INDICE

Premessa .....	pag.	<u>3</u>
Consistenza della documentazione depositata.....	pag.	<u>4</u>
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali .....	pag.	<u>4</u>
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari.....	pag.	<u>4</u>
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio .....	pag.	<u>6</u>
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative.....	pag.	<u>19</u>
Stato di possesso del bene.....	pag.	<u>29</u>
Regime patrimoniale.....	pag.	<u>29</u>
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni.....	pag.	<u>29</u>
Criterio e metodo di stima.....	pag.	<u>34</u>
Consistenza commerciale ed individuazione degli immobili .....	pag.	<u>40</u>
Lotto 1 (Immobile in Senise F.44 - P.1537).....	pag.	<u>50</u>
Lotto 2 (Immobile in Senise F.41 - P.582 sub 2).....	pag.	<u>63</u>
Lotto 3 (Immobile in Senise F.41 - P.582 sub 3).....	pag.	<u>70</u>
Lotto 4 (Immobile in Senise F.41 - P.582 sub 4).....	pag.	<u>80</u>
Lotto 5 (Immobile in Senise F.41 - P.582 sub 5).....	pag.	<u>87</u>
Lotto 6 (Immobile in Senise F.41 - P.582 sub 6).....	pag.	<u>102</u>
Lotto 7 (Immobile in Senise F.41 - P.582 sub 7).....	pag.	<u>118</u>
Riepilogo .....	pag.	<u>132</u>
ALLEGATI (Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo, etc.) .....	pag.	<u>133</u>



**PREMESSA:**

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Rocco, 11, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via S. Rocco 11, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 10.07.2018, nella causa a favore della parte Attorea contro il debitore esecutato ha ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott. Aniello Maria De Piano per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 16.07.2018, che è in atti.

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.



## CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta che la documentazione prodotta è idonea ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

## SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data **16/07/2018**, il sottoscritto, in concerto con il custode, con missiva A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato la comunicazione, al fine di accedere agli immobili, alla data dell'accesso, fissata per il giorno **10 settembre 2018 alle ore 09:30**.

Il giorno **10 settembre 2018**, l'accesso ai luoghi è avvenuto limitatamente ai beni distinti all'elenco stilato dal custode nominato avv. Andrea Tanga, ossia immobile distinto in catasto al foglio 41 part.IIa 582 sub 7 e immobile distinto al foglio 44 part.IIa 1537 sub 7.

Il giorno **18 marzo 2019, alle ore 09:00** presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, hanno inizio le operazioni peritali così come da comunicazione inviata alle parti, erano presenti l'avv. Andrea Tanga quale custode giudiziario, la sig.ra \_\_\_\_\_ oltre lo scrivente CTU ing. Giuseppe Paternoster; dopo avere atteso i tempi canonici vista l'assenza di eventuali altri interessati, l'ufficio così composto apre le operazioni peritali accedendo alla parte dell'immobile non periziato precedentemente, ossia i sub 2-3-4-5 del foglio 41 part.IIa 582, eseguendo rilievi fotografici e metrici, alle ore 13:00, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

## DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Senise (PZ), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati, nel Comune di Senise (PZ) alla data dell'inizio del procedimento, intestati ai Sigg.

gli immobili

individuati, presentano le seguenti caratteristiche:

### **IMMOBILE 1:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ);**
- Ubicazione: **Via dell'Italia Meridionale;**
- Foglio Catastale: **44;**
- Particella n°: **1537;**
- Subalterno n°;

- Piano: **T;**
- Categoria: **C/2;**
- Classe: **7;**
- Consistenza (vani/mq): **152 mq;**

### **IMMOBILE 2:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ);**
- Ubicazione: **Via dell'Italia Meridionale;**
- Foglio Catastale: **44;**
- Particella n°: **1537;**
- Subalterno n°;

- Piano: ;
- Categoria;
- Classe: **ENTE URBANO;**
- Consistenza (vani/mq): **1.276 mq;**



**IMMOBILE 3:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ)**;
  - Ubicazione: **Via Soldato Vincenzo Palermo n.30**;
  - Foglio Catastale: **41**;
  - Particella n°: **582**;
  - Subalterno n°2;
- Piano: **T**;
  - Categoria: **C/2** ;
  - Classe: **7**;
  - Consistenza (vani/mq): **16 mq**;

**IMMOBILE 4:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ)**;
  - Ubicazione: **Via Soldato Vincenzo Palermo n.32**;
  - Foglio Catastale: **41**;
  - Particella n°: **582**;
  - Subalterno n°3;
- Piano: **T**;
  - Categoria: **C/2**;
  - Classe: **7**;
  - Consistenza (vani/mq): **44 mq**;

**IMMOBILE 5:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ)**;
  - Ubicazione: **Via Soldato Vincenzo Palermo n.34**;
  - Foglio Catastale: **41**;
  - Particella n°: **582**;
  - Subalterno n°4;
- Piano: **T**;
  - Categoria: **C/2** ;
  - Classe: **7**;
  - Consistenza (vani/mq): **22 mq**;

**IMMOBILE 6:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ)**;
  - Ubicazione: **Via Soldato Vincenzo Palermo n.21**;
  - Foglio Catastale: **41**;
  - Particella n°: **582**;
  - Subalterno n°5;
- Piano: **T**;
  - Categoria: **A/2**;
  - Classe: **3**;
  - Consistenza (vani/mq): **7 vani - 122 mq**;

**IMMOBILE 7:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ)**;
  - Ubicazione: **Via Soldato Vincenzo Palermo n.21**;
  - Foglio Catastale: **41**;
  - Particella n°: **582**;
  - Subalterno n°6;
- Piano: **1**;
  - Categoria: **A/2**;
  - Classe: **3**;
  - Consistenza (vani/mq): **5,5 vani - 120 mq**;

**IMMOBILE 8:**

- Comune Censuario: **Senise (PZ)**;
  - Ubicazione: **Via Soldato Vincenzo Palermo n.34**;
  - Foglio Catastale: **41**;
  - Particella n°: **582**;
  - Subalterno n°7;
- Piano: **2**;
  - Categoria: **A/2** ;
  - Classe: **3**;
  - Consistenza (vani/mq): **6 vani - 120 mq**;

Per meglio inquadrare l'ubicazione degli immobili sia planimetricamente che catastalmente, di seguito si allegano stralci planimetrici e catastali e stralci di ortofoto.





## **VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA INDAGINI AMMINISTRATIVE e PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

Gli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Senise (PZ), rispettivamente gli immobili 1 e 2 sono ubicati alla Via dell'Italia Meridionale, mentre gli immobili 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono ubicati alla Via Soldato Vincenzo Palermo; i primi in zona periferica, rispetto del centro storico cittadino, ma centrale rispetto al nuovo insediamento adiacente lo svincolo della S.S. 653 e gli uffici Comunali, distinto al N.C.E.U. al foglio 44 part. IIa 1537, i secondi in zona centrale, ossia nel centro storico cittadino, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. IIa 582.

In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, sono presenti agli atti d'ufficio alcuni dei titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione dei suddetti immobili, come di seguito:

L'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 44 part. IIa 1537, costituita da un piano strada, è stato realizzato precedentemente il 1967, trattasi di locali deposito/garages sostanzialmente scavati nella roccia, i quali hanno subito lavori di ammodernamento e/o manutenzione nel tempo, ma senza nessun titolo abilitativo, così come la realizzazione della tettoia in metallo, il tutto come da elaborati grafici che si allegano di seguito; inoltre **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

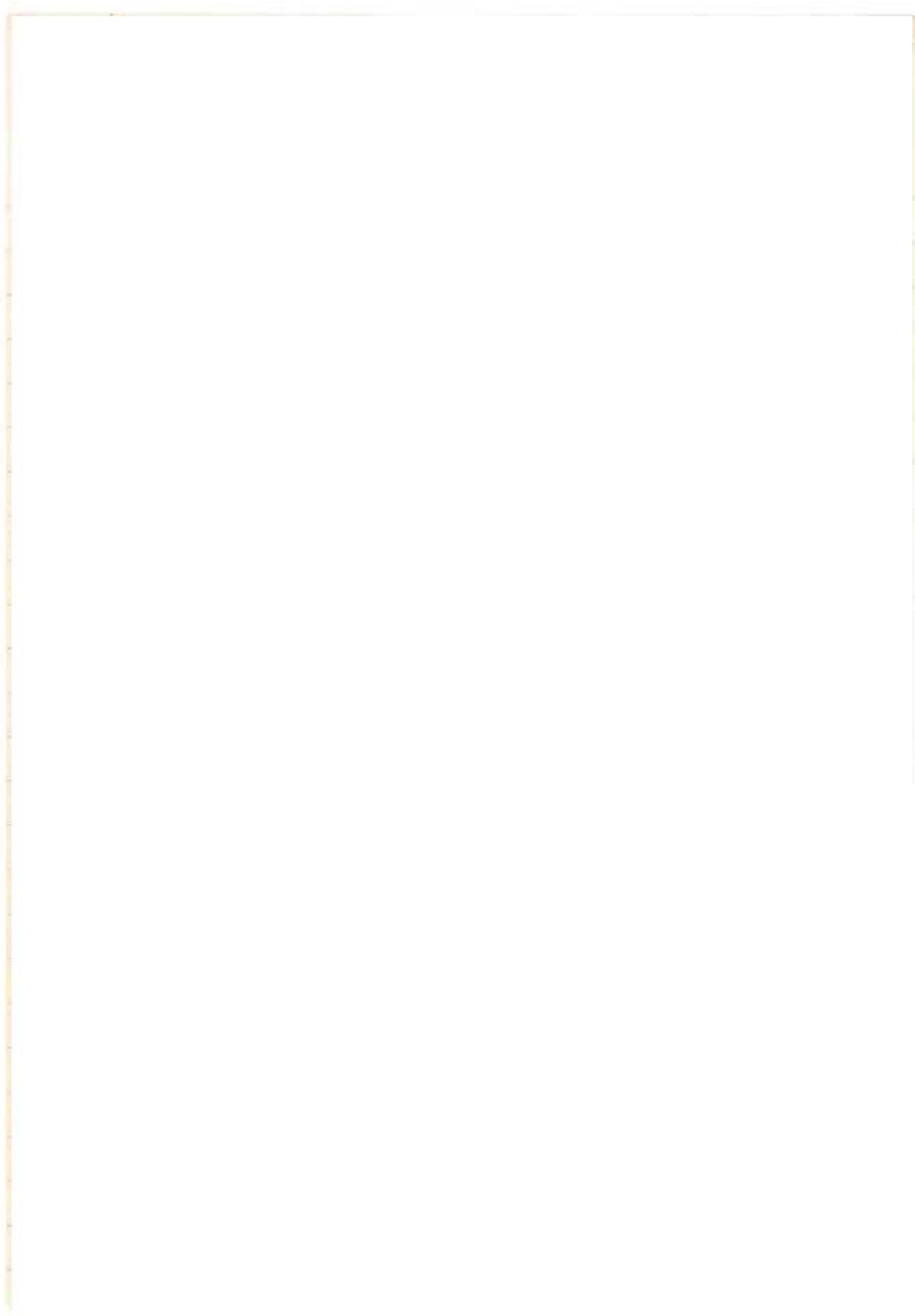
L'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. IIa 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, inoltre **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

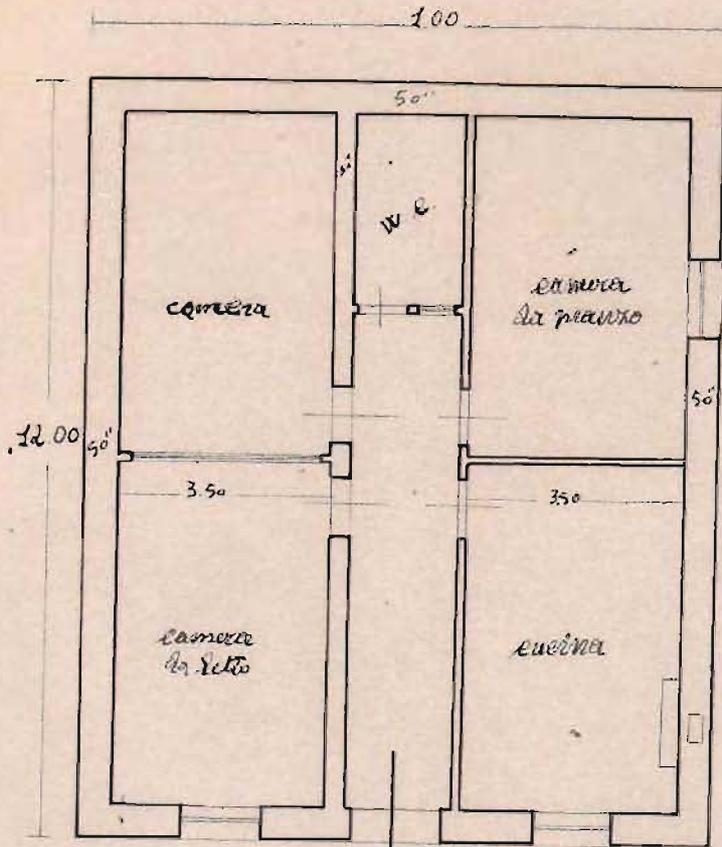
**Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PUC e Regolamento Urbanistico, nonché a seguito di verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati.**

Di seguito si allegano i titoli abilitativi e gli elaborati grafici.



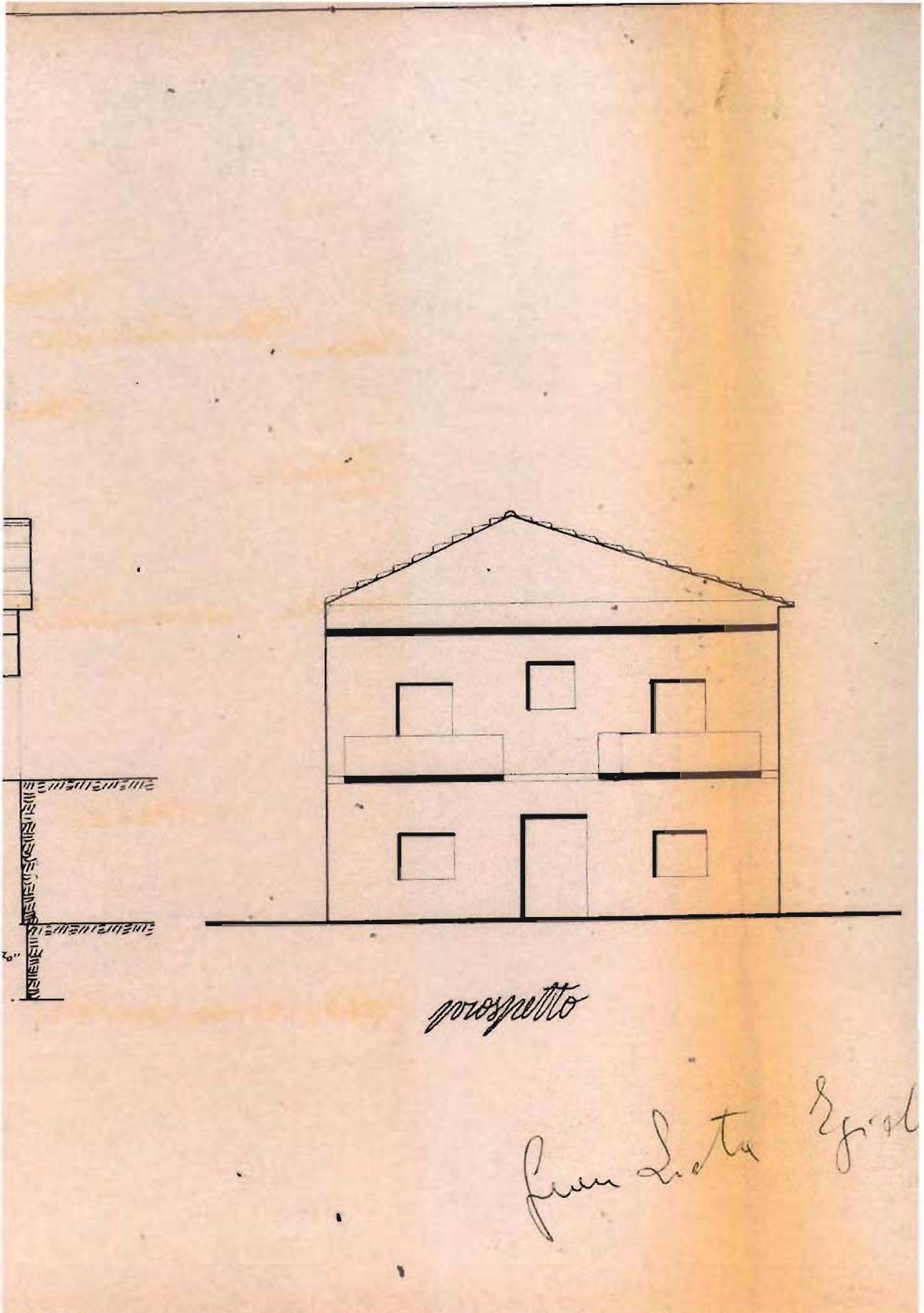


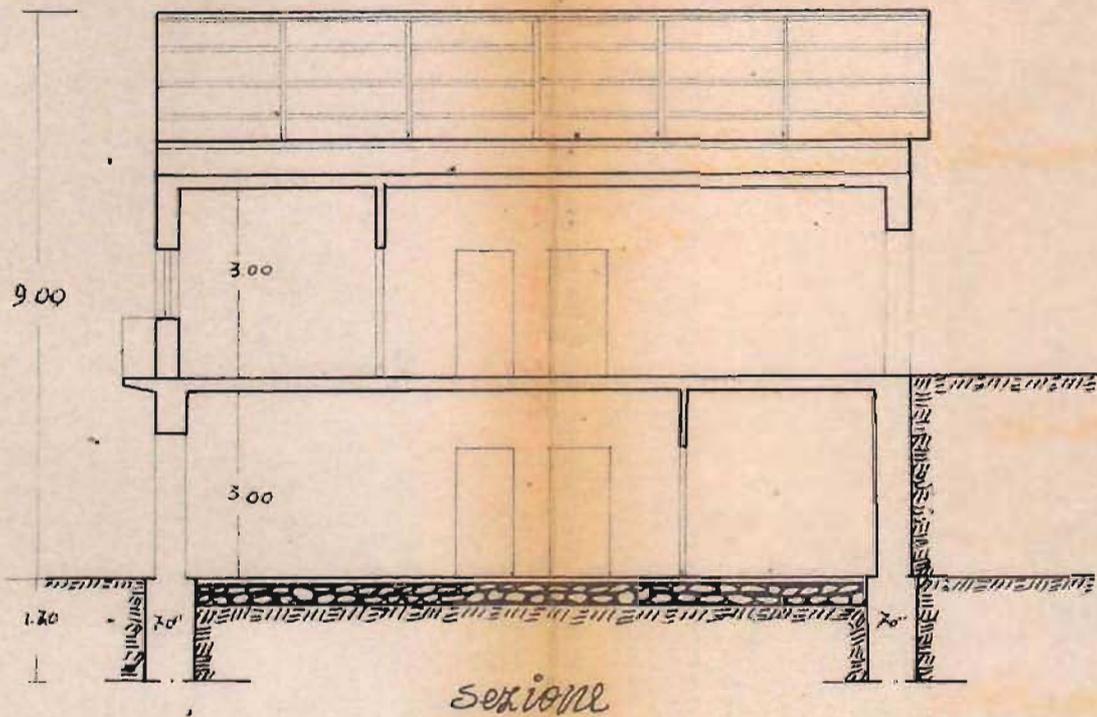


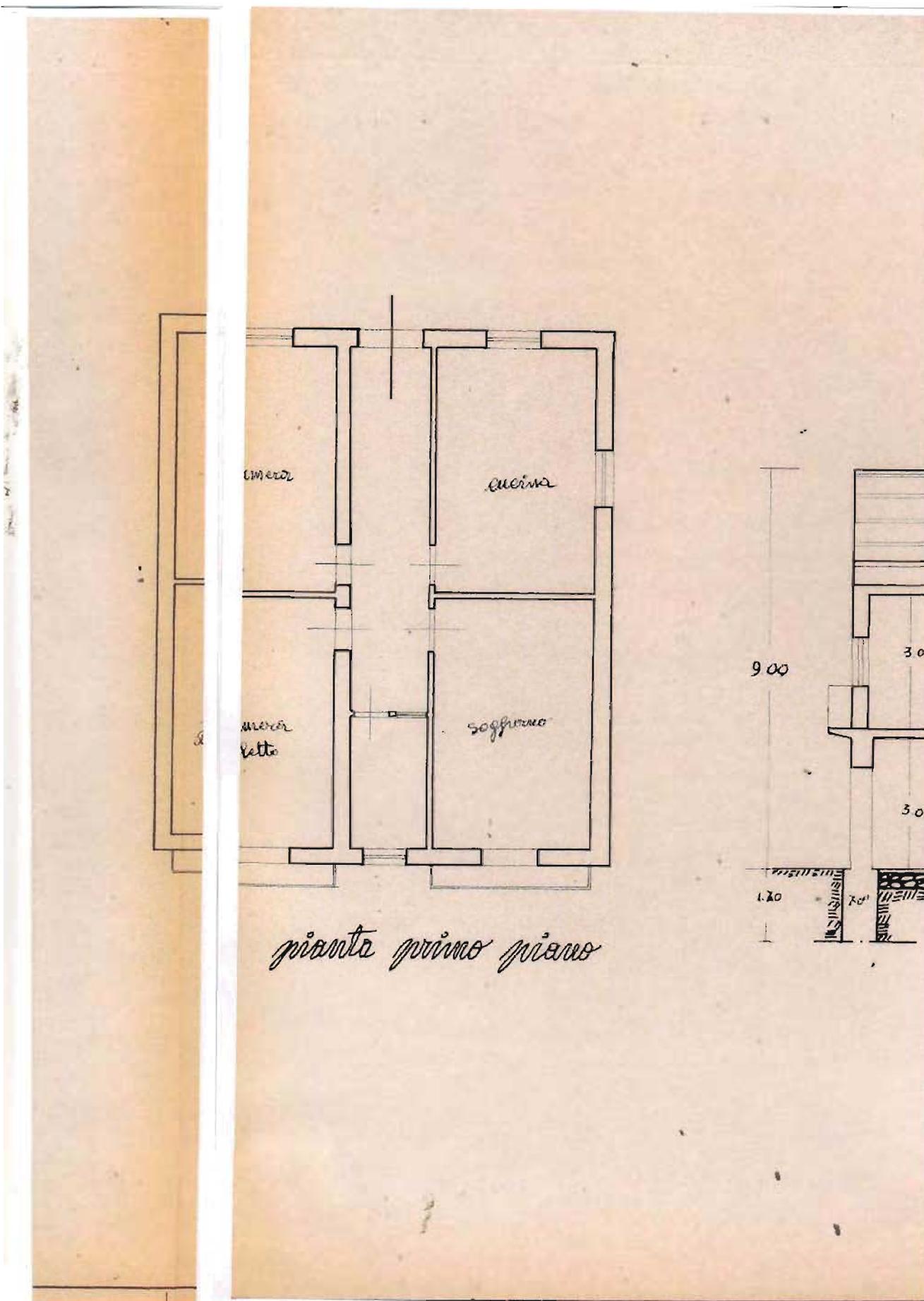


*pianta piano terra*



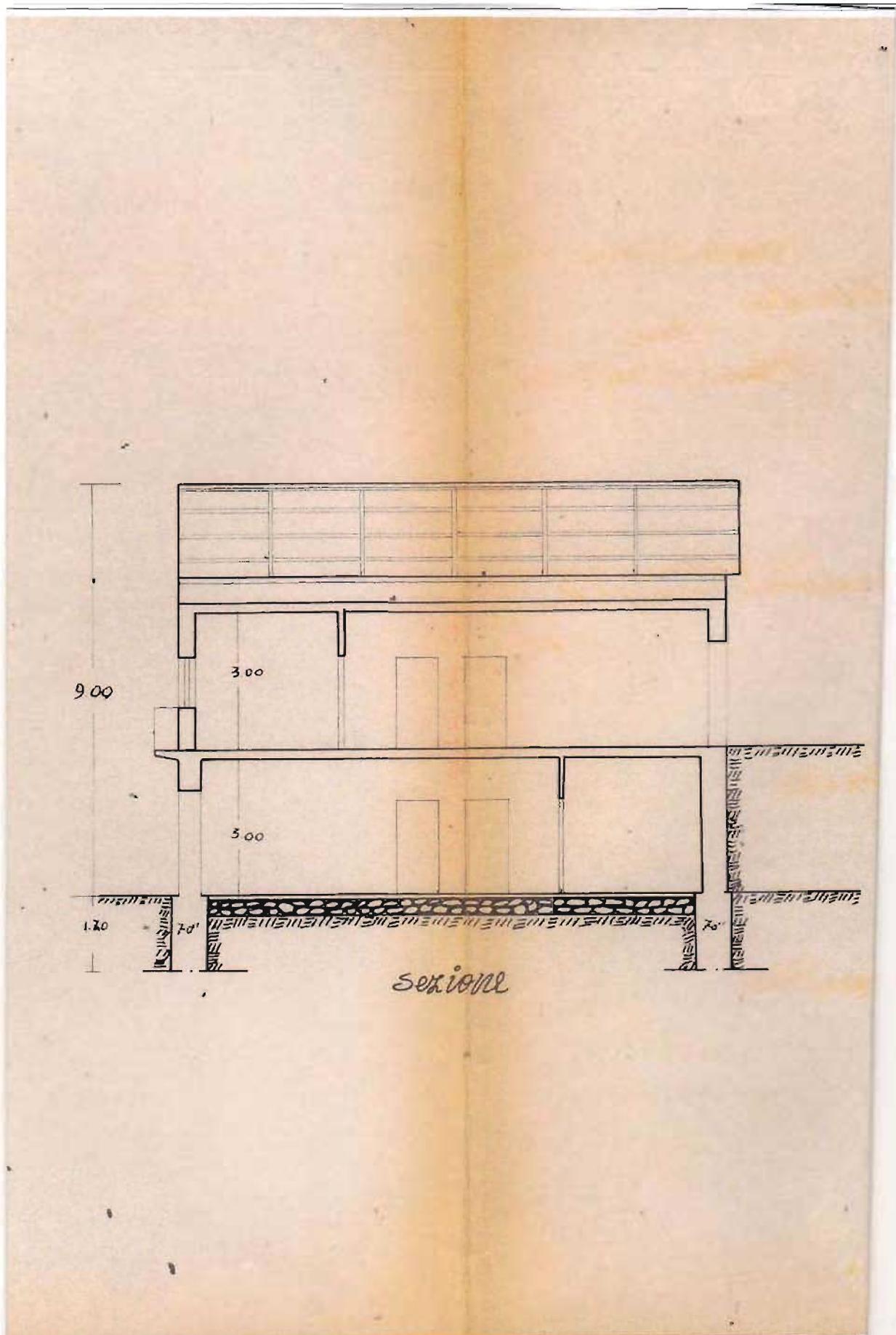






*pianta primo piano*





## STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risultano essere occupati, come dichiarazioni da quanto verificato in loco come specificato nel verbale di accesso e come di seguito specificato:

**Immobili 1 e 2:** ubicati alla Via dell'Italia Meridionale, occupati dai sigg.

**Immobili 3, 4 e 7:** ubicati alla Via Soldato Vincenzo Palermo, occupati dal

**Immobili 5 e 6:** ubicati alla Via Soldato Vincenzo Palermo, occupati dal

**Immobile 8:** ubicato alla Via Soldato Vincenzo Palermo, occupato dalla

## REGIME PATRIMONIALE

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Montesano S.M. (SA), il debitore esecutato la

## ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

### **che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura e che restano a carico dell'acquirente**

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice sugli immobili e dalle indagini condotte dal sottoscritto e dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Senise (PZ), risulta che non gravano formalità in ordine a vincolo di natura paesaggistica e di rispetto a fasce fluviali, ovvero a corsi d'acqua censiti o altro.

Dall'accesso è emerso che l'attuale immobile è difforme da quanto presente all'UTC e su schede catastali, ossia da quanto assentito e presente al catasto.

Nello specifico, la parte assentita risulta essere solo quella relativa ad un piano seminterrato di 99 mq ed un piano terra di identica pezzatura. Realizzato in struttura portante di mattoni pieni ed assentita con delibera n.4 del 03/04/1968, così come documentazione allegata al paragrafo precedente. L'autorizzazione fu rilasciata

La restante parte del fabbricato, che è poi la preminente, è stata realizzata in tempi successivi, laddove l'U.T.C. non ne ha traccia e lo scrivente non è riuscito a datare la manifattura dell'immobile. **Da successive indagini presso l'U.T.C. lo scrivente ha potuto verificare che con l'adozione del PUC, il suddetto immobile è sanabile in toto, previo pagamento degli oneri connessi e pratiche edilizie e verifica strutturale con deposito presso il Genio Civile di competenza.**

Da indagini presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato a carico della consistenza immobiliare, in precedenza descritta le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, come di seguito riportato:

### **Dati della ricerca**



## CRITERIO E METODO DI STIMA

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale ed effettuati i necessari sopralluoghi tecnici, indagini di mercato, ovvero traendo i valori di mercato indicati su borsini locali (che si allegano) ed acquisito ogni altro elemento finalizzato all'incarico, riferisce con la seguente relazione tecnico-estimativa, significando, che adotterà, quale criterio di stima, il metodo sintetico comparativo per pervenire al più probabile valore di mercato.

Per definizione la stima consiste in "un giudizio soggettivo" del valutatore che aumenta di significatività al crescere delle conoscenze tecniche e delle dinamiche economiche dei soggetti chiamati ad esprimerla; ne deriva, quindi, che **le stime hanno carattere di soggettività** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia il giudizio di stima deve essere obiettivo.

**In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.**

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima (**metodo**). Per metodo, quindi, s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Bisogna accertarsi quali siano i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il *gradino della scala* su cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra *prezzo di mercato* e *probabile valore di mercato*.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

**Il prezzo è sempre un dato storico**, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

**Il giudizio di stima**, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso **non ha**, pertanto, **il carattere della certezza ma quello della probabilità**. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

- a) valori di mercato: cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;
- b) valore di costo: somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;
- c) valore di trasformazione: valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;
- d) valore di surrogazione: pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;
- e) valore di complementarità: differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.



Quindi, il nostro compito è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante le abitazioni di tipo civile e commerciale, sono in pratica facilmente risalibili e piuttosto attendibili, perché tali immobili nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta,
- che l'immobile avente funzione di civile abitazione, ufficio, deposito ed attività commerciale, è attualmente occupato dagli stessi proprietari, svolgendo la funzione di prima casa,
- che ultimamente alcune unità immobiliari sono state parzialmente oggetto di ristrutturazione rendendo gli ambienti agevoli, confortevoli e di uso appropriato al loro utilizzo;

Si fa presente in tal merito, che ad un'offerta media, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità media. Inoltre lo stesso mercato immobiliare di codesti immobili e soprattutto in tali aree è oggetto di forte richiesta. Pertanto dopo tali considerazioni, sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili summenzionati.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa si procede con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (**procedimento diretto**) è stato l'unico usato e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli tecnici. Per esempio la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Di seguito verranno elencati i dati metrici e le consistenze analitica e la valutazione allo stato attuale, per ogni unità immobiliare come sopra elencati.



Home > Agenzie Immobiliari



Ricerca agenzia

- Basilicata
- Potenza
- Senise

1 risultati

Agenzie immobiliari: Senise

GRIGLIA



Anno 11 - Numero 9

PERIODO DI INFORMAZIONI IMMOBILIARE  
COPIA OMAGGIO



APPARTAMENTI, VILLE E COMMERCIALE

**BENVENUTA casa**

tecnocasa.it | facebook.com/gruppo-tecnocasa  
Informazioni immobiliari delle agenzie affiliate delle reti in franchising del Gruppo Tecnocasa  
\*Servizio disponibile presso le agenzie che aderiscono all'iniziativa pubblicitaria  
\*Rispetta l'ambiente: Quando non ti serve più utilizza gli appositi cestini o cassette

M&S OIL

TEGNOGASA GROUP

CS Firmato con CamScanner



**borsino**  
Immobiliare.it

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINO PRO AGENZIE PRO APERTI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERAZIONI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > BOLLICINA > PORTINAZIO > SENISE

**Senise (PZ)**  
Via Soldato Palermo, 85038 Senise Pz, Italia

**ZONA** C.DA ROTALLUPO VIA GIARDINI VIALE EUROPA VIALE DELLA REPUBBLICA LOC. FUORI IL PORTELLO

Posizione Zona Semiparleria Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona Passa a Borsino PRO

**Stima Online**

Abitazioni in Stabili economici Stima di Vendita procedi

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negoz Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 677,52	Valore medio Euro 766,91	Valore massimo Euro 856,31	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 541,95	Valore medio Euro 615,73	Valore massimo Euro 689,50	Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 328,49	Valore medio Euro 374,87	Valore massimo Euro 421,25	Valuta subito questo immobile

### Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?  
Collabora con noi

INFORMAZIONI

### Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate  
A partire da 110 €

PROCEDI



**borsino**  
Immobiliare.it

SCOPRI ORA COLMAR

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINO PRO AGENZIE PRO AFRICATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI BORSINO PRO

QUOTAZIONI IMMOBILIARI • BASILICATA • PUGLIA • ABRUZZO • MOLISE

**Senise (PZ)**  
Strada Statale Dell'appennino Meridionale, 85038 Senise Pz, Italia

ZONA C.DA PIANIZZI STRADA PROV. LE SINNICA

Precedente Zona Semipianina Topologia Territoriale Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Stima Online

Magazzini Tipo contratto... procedi

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Icona	Quotazioni
	Quotazioni Abitazioni & Ville
	Quotazioni Uffici & Negozi
	Quotazioni Box & Posti auto
	Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Icona	Magazzini								
	<table border="1"> <tr> <td>Valore minimo</td> <td>Valore medio</td> <td>Valore massima</td> <td>Valuta questo immobile</td> </tr> <tr> <td>€ 149,00</td> <td>€ 188,50</td> <td>€ 228,00</td> <td></td> </tr> </table>	Valore minimo	Valore medio	Valore massima	Valuta questo immobile	€ 149,00	€ 188,50	€ 228,00	
Valore minimo	Valore medio	Valore massima	Valuta questo immobile						
€ 149,00	€ 188,50	€ 228,00							
	<table border="1"> <tr> <td>Valore minimo</td> <td>Valore medio</td> <td>Valore massima</td> <td>Valuta questo immobile</td> </tr> <tr> <td>€ 178,00</td> <td>€ 257,50</td> <td>€ 337,00</td> <td></td> </tr> </table>	Valore minimo	Valore medio	Valore massima	Valuta questo immobile	€ 178,00	€ 257,50	€ 337,00	
Valore minimo	Valore medio	Valore massima	Valuta questo immobile						
€ 178,00	€ 257,50	€ 337,00							
	<table border="1"> <tr> <td>Valore minimo</td> <td>Valore medio</td> <td>Valore massima</td> <td>Valuta questo immobile</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Valore minimo	Valore medio	Valore massima	Valuta questo immobile				
Valore minimo	Valore medio	Valore massima	Valuta questo immobile						

### Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?  
Collabora con noi

INFORMAZIONE

### Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate  
A partire da 110 €

PROCEDE



**CONSISTENZA COMMERCIALE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliare, ut supra, in "**sette lotti**". La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abituario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti (110% la superficie utile residenziale), al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h > 2.40m), della scala e dei depositi ed al 50% la superficie complessiva dei balconi.

**Elenco delle unità immobiliari divise in Lotti**

<b>Lotto</b>		<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>Cat.</b>	<b>Comune</b>	<b>Proprietario</b>	<b>Occupante</b>
<b>1</b>	<b>Immobile</b>	44	1537		T	C/2	Senise (PZ)		Idem
	<b>Immobile</b>	44	1537		T	Erte U.	Senise (PZ)		Idem
<b>2</b>	<b>Immobile</b>	41	582	2	T	C/2	Senise (PZ)		
<b>3</b>	<b>Immobile</b>	41	582	3	T	C/2	Senise (PZ)		
<b>4</b>	<b>Immobile</b>	41	582	4	T	C/2	Senise (PZ)		
<b>5</b>	<b>Immobile</b>	41	582	5	T	A/2	Senise (PZ)		
<b>6</b>	<b>Immobile</b>	41	582	6	1	A/2	Senise (PZ)		
<b>7</b>	<b>Immobile</b>	41	582	7	2	A/2	Senise (PZ)		







Regolamento Urbanistico del Comune di SENISE - Norme Tecniche di Attuazione

**Art. 41 – A.C.R. 3 – S.S.92-Cappuccini**

Assimilabile alla zona omogenea D del D.M. 1444/68

Regime d'Uso Produttivo/Insediativo-Residenziale e relativi servizi

REGIME D'INTERVENTO DELLA TRASFORMAZIONE E NUOVO IMPIANTO

Nell'area perimetrata (ex Zona E) sono presenti n. 8 fabbricati (con funzioni miste produttive-residenziali) con una superficie coperta media rispetto al lotto ideale di pertinenza di circa il 20% e una altezza di 7,00 m.

Per gli edifici esistenti sono consentiti mediante attuazione diretta esclusivamente gli interventi di M.O., M.S., R.R.C., R.M.A.S., I.P.A.

I seguenti interventi:

-	M.O.	si	R.E.	si	D.R.	si	M.I.	si	C.U.2	-	I.P.A.r.
-	M.S.	si	R.U.	si	C.E.	-	R.M.A.S.	si	A.u.i.	-	I.P.A.m.
-	R.R.C.	si	N.E.	si	C.U.	si	C.U.1	si	S.S.P.	-	I.P.A.v.

sono consentiti previa l'approvazione di piani attuativi previsti per attuazione diretta semplice di cui all'art. 7. In caso di inerzia dei proprietari l'amministrazione pubblica interviene con l'approvazione del Piano Operativo.

Nella seguente tabella è riportata la numerazione dei lotti con l'estensione degli stessi, le aree da cedere, l'indice di copertura applicato e la superficie coperta massima degli edifici di nuova edificazione o ampliamenti realizzabili.

Lotto	Sup.	Aree da cedere	I.c.	Sup. Cop. Max Nuova edificazione
n	mq	mq	%	mq
1	1.950	310	20	325,00
2	970	155	20	-
3	970	155	20	95,00
4	2.870	460	20	425,00
5	2.300	370	20	375,00
6	2.310	230	12,5	-
7	1.260	200	20	110,00
8	1.060	170	20	-

Pagina 69 di 69

Prof.ssa arch. Antonella GUIDA – arch. Egidio D'ARANNO – arch. Egidio SASSONE

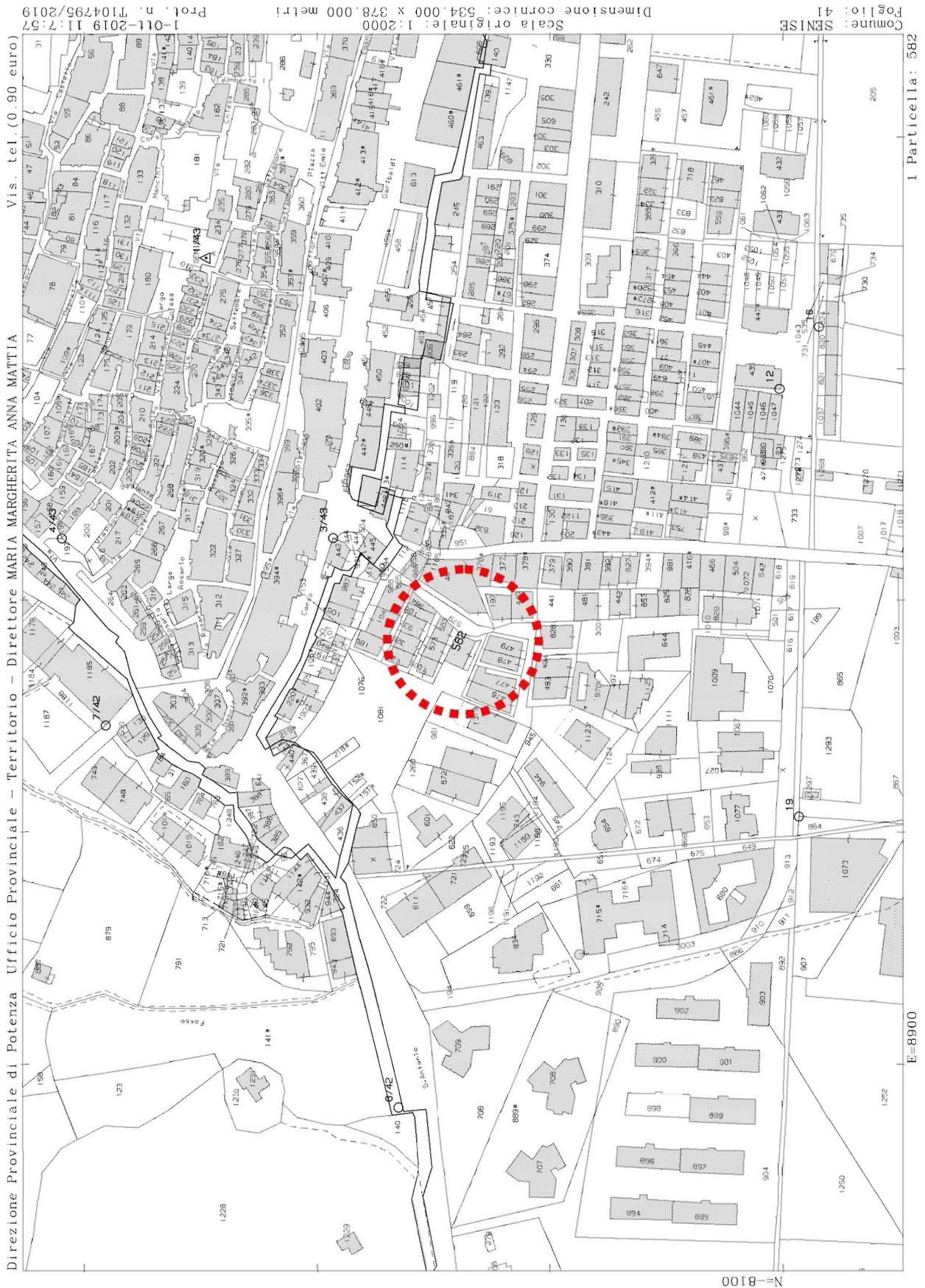


Ortofoto con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare



Ortofoto in dettaglio, con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare







Stralciamento planimetrico del PUC con individuazione dell'immobile



## c) T.C.i.3

Assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68

Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e servizi minori alla residenza

## REGIME DELLA TRASFORMAZIONE A

Interessa i tessuti di recente formazione consolidati caratterizzati da manufatti edilizi con superficie coperta prossima al 100% della superficie fondiaria e/o che prospettano direttamente su strade e spazi pubblici, oltre alla E.R.P. presente nelle zone di Rotalupo e Cappuccini.

Indici del tessuto										
U.f.m.	I.v.f.	I.c.	I.p.	H	N.I.	N.p.	D.c.	D.s.	D.e.	D.a.r.
mq	mc/mq	%	%	m	n	n	m	m	m	n/mq
-	3,00	100	-	10,50	4	3	5	5	10	-

Sono consentiti gli interventi ad attuazione diretta di:

si	M.O.	si	R.E.	si	D.R.	si	M.I.	si	C.U.2	si	I.P.A.r.
si	M.S.	-	R.U.	-	C.E.	si	R.M.A.S.	si	A.u.i.	si	I.P.A.m.
si	R.R.C.	-	N.E.	-	C.U.	si	C.U.1	si	S.S.P.	si	I.P.A.v.

Gli interventi di R.U., C.E. sono ammessi ma soggetti ad attuazione indiretta.

Per tutti gli edifici di E.R.P. sono vietate modifiche ai prospetti a meno di interventi che interessino l'edificio nel complesso.

Negli interventi di C.E., R.E., e D.R. destinare una superficie per parcheggi di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

E' ammessa la realizzazione del fabbricato, la cui sagoma è indicata nell'elaborato Regimi Urbanistici, di cui alla C.E. n. 33/1999 prot. n. 337/ut.

## d) T.C.i.4

Assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68

Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e servizi minori alla residenza

## REGIME DELLA TRASFORMAZIONE B

Interessa i tessuti di recente formazione consolidati caratterizzati da manufatti edilizi con superficie coperta massima del 30% rispetto al lotto utilizzato.

Pagina 39 di 39

Prof.ssa arch. Antonella GUIDA - arch. Egidio DARANNO - arch. Egidio SASSONE



## LOTTO N. 1

### Immobilie in Senise (PZ) distinto al foglio n. 44 part. 1537

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona periferica rispetto al centro storico, in prossimità dello svincolo della S.S. 653, è riportato al N.C.E.U. al foglio 44 particella 1537, ctg C/2 ed Ente urbano, ubicato al piano T.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il fabbricato è in parte realizzato come scavo in una sorta di grotta, antecedentemente il 1967, la restante parte realizzata in totale assenza di titoli abilitativi.

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e mediocre qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso deposito, wc, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, isolato su un lato, mentre gli altri tre sono controterra. L'immobile non fa parte di alcun comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura ricavata da uno scavo ubicato sotto il pendio del terreno ed è dotato di copertura/succiolo a forma di botte in cemento armato, lo stesso si sviluppa su di un unico piano seminterrato. La parte estradossale della copertura forma in parte un terrazzo collegato con una piccola pertinenza scoperta, raggiungibile a mezzo di una scala esterna, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano strada livello 1, è dal piazzale/parcheggio.

### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a bassa densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata **A.C.R.3 "ex E" aree Produttivo/Insediativo Residenziale**. Inserito in un contesto semiperiferico, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 1537, confina con le particelle 1220-1219-1119 e la Via dell'Italia Meridionale ex Via dell'Appennino.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello scadente, fosse altro perché datate, e con mediocre livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, non rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica, la pertinenza scoperta risulta, altresì, in pessimo stato, ossia utilizzato come deposito di materiali vari, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato in parte dai s

; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere mediocre.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;
- E' installato un camino/forno a legna in uno dei due ambienti.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata mediocre.



**CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 10 settembre 2018 risultava in mediocre stato di manutenzione.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile risulta di proprietà della

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**.

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Com mer. mq
deposito-garage	T	90,00	1,00	90,00
Tettoia	T	58,24	0,50	29,12
Ente Urbano (terreno)	T	1276,00	1,00	
<b>Totale mq</b>				<b>119,12</b>

**CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA**

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ), in zona periferica rispetto al centro storico, in prossimità dello svincolo della S.S. 653, è riportato al N.C.E.U. al foglio **44** particella **1537**, ctg **C/2 ed Ente urbano (area scoperta)**, ubicato al piano **T**, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dei lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), ma al tempo stesso isolata, possiamo desumere che per gli immobili simili a



quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il Borsino, etc., il prezzo medio di mercato dell'immobile è di **€ 350,00 al metro quadrato (diconsi EURO trecentocinquanta/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 119,12 e del fatto che il costo a mq è di **€ 350,00**, avremo un valore totale, di **€ 41.685,00 (diconsi EURO Quarantunomilaseicentottantacinque/00)**.

Di contro il terreno, vista la posizione e l'area di PUC ricadente, il prezzo medio di mercato, come sopra è di **€ 25,00 al metro quadrato (diconsi EURO Venticinque/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale del lotto, che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 1.276 e del fatto che il costo a mq è di **€ 30,00**, avremo un valore totale, di **€ 38.280,00 (diconsi EURO Trentottomiladuecentottanta/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 79.965,00 (diconsi EURO Settantanovemilanovecentosessantacinque /00)**.

#### **QUOTA DI PIGNORAMENTO**

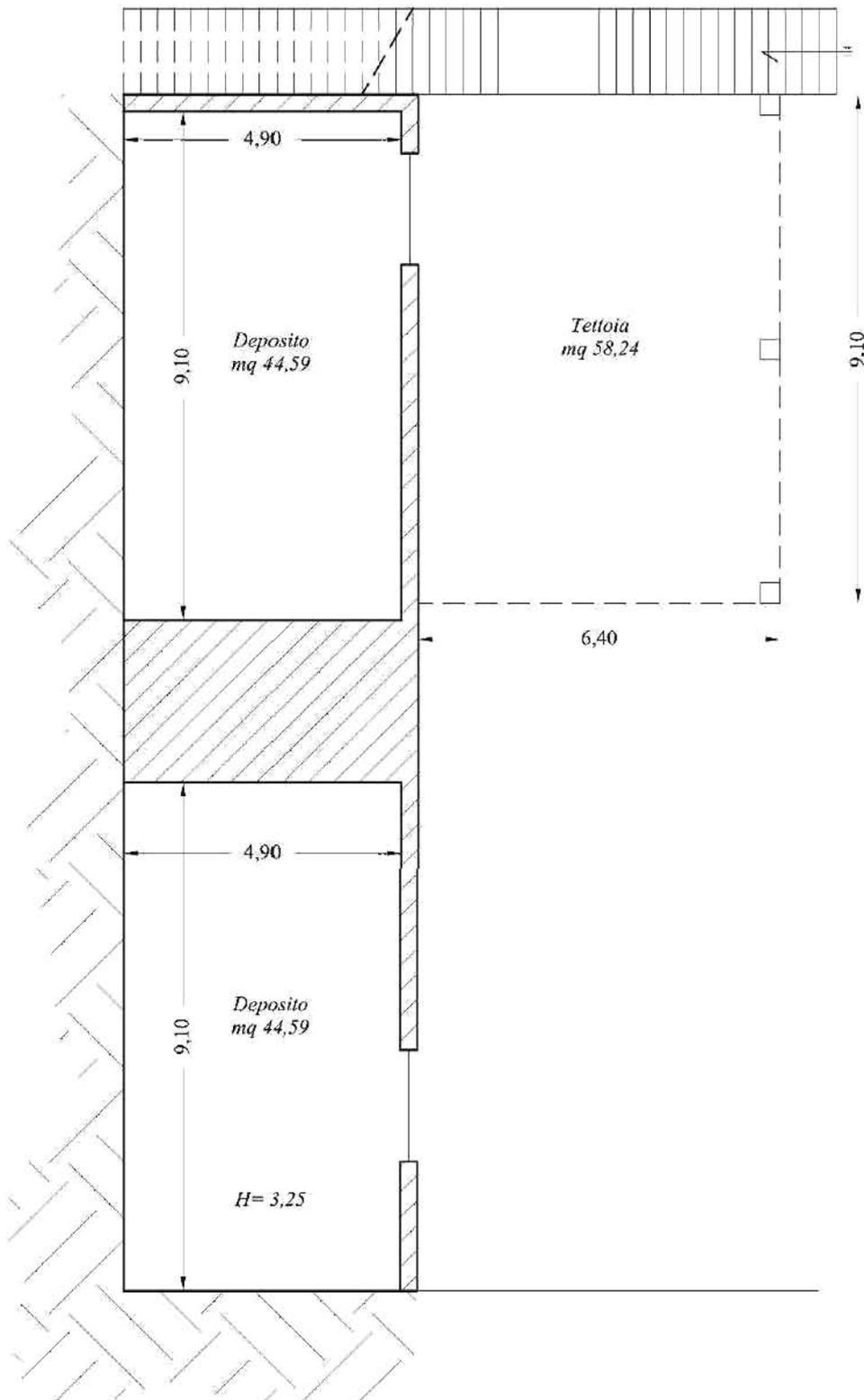
Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati sono pignorati per l'intera quota.

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**



# Pianta Piano Terra

Scala 1/100



Pianta dello stato di fatto al 10 settembre 2018









## LOTTO N. 2

### Immobilie in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 2

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 2, ctg C/2 Classe 7, sup. catast. 16mq, ubicato al piano T.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. 582, costituita da un piano sottostada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n. 8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso deposito al piano Terra, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla pubblica via Soldato Palermo.

#### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata **T.C.i.3 "A" area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 2, confina con il sub 3 ed altra proprietà.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello mediocre, fosse altro perché datate, e con mediocre livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato da lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo, in data 18 marzo 2019, risultava essere mediocre.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà dei



**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Com mer. mq
Deposito	Terra	16,00	0,8	12,00
<b>Totale mq</b>				<b>12,00</b>

#### ***CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA***

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 350,00 al metro quadrato (diconsi EURO Trecentocinquanta/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 12,00** e del fatto che il costo a mq è di **€ 350,00**, avremo un valore totale, di **€ 4.200,00 (diconsi EURO Quattromiladuecento/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 4.200,00 (diconsi EURO Quattromiladuecento/00)**.

#### ***QUOTA DI PIGNORAMENTO***

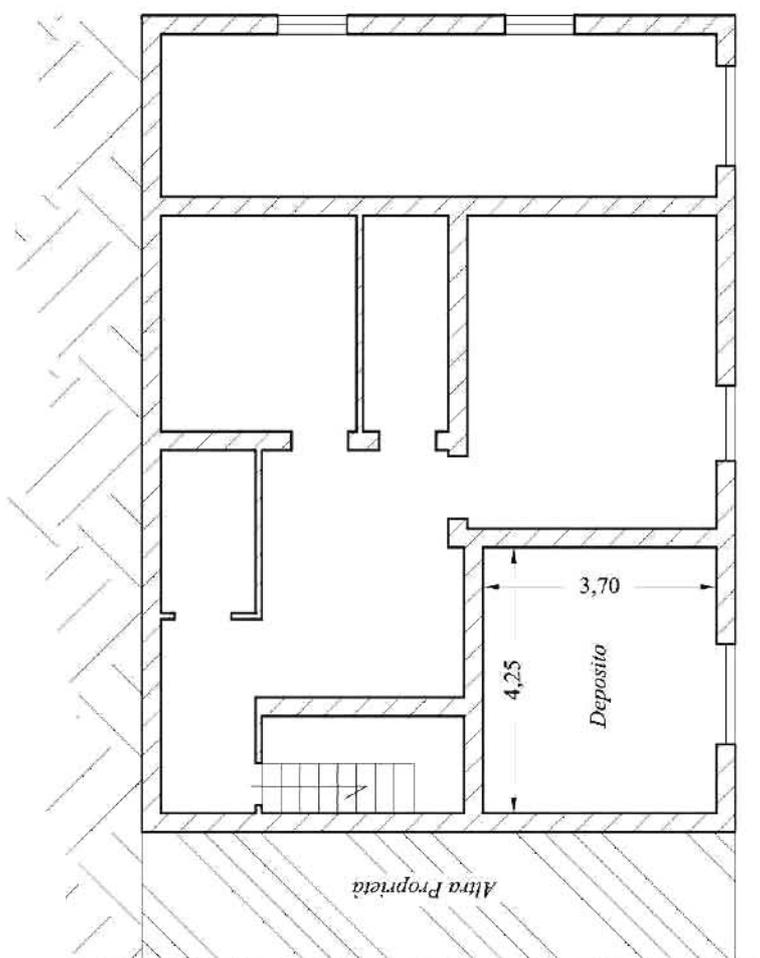
Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

Probabile valore di mercato: **€ 466,66 (diconsi Euro Quattrocentosessantasei/66)**.

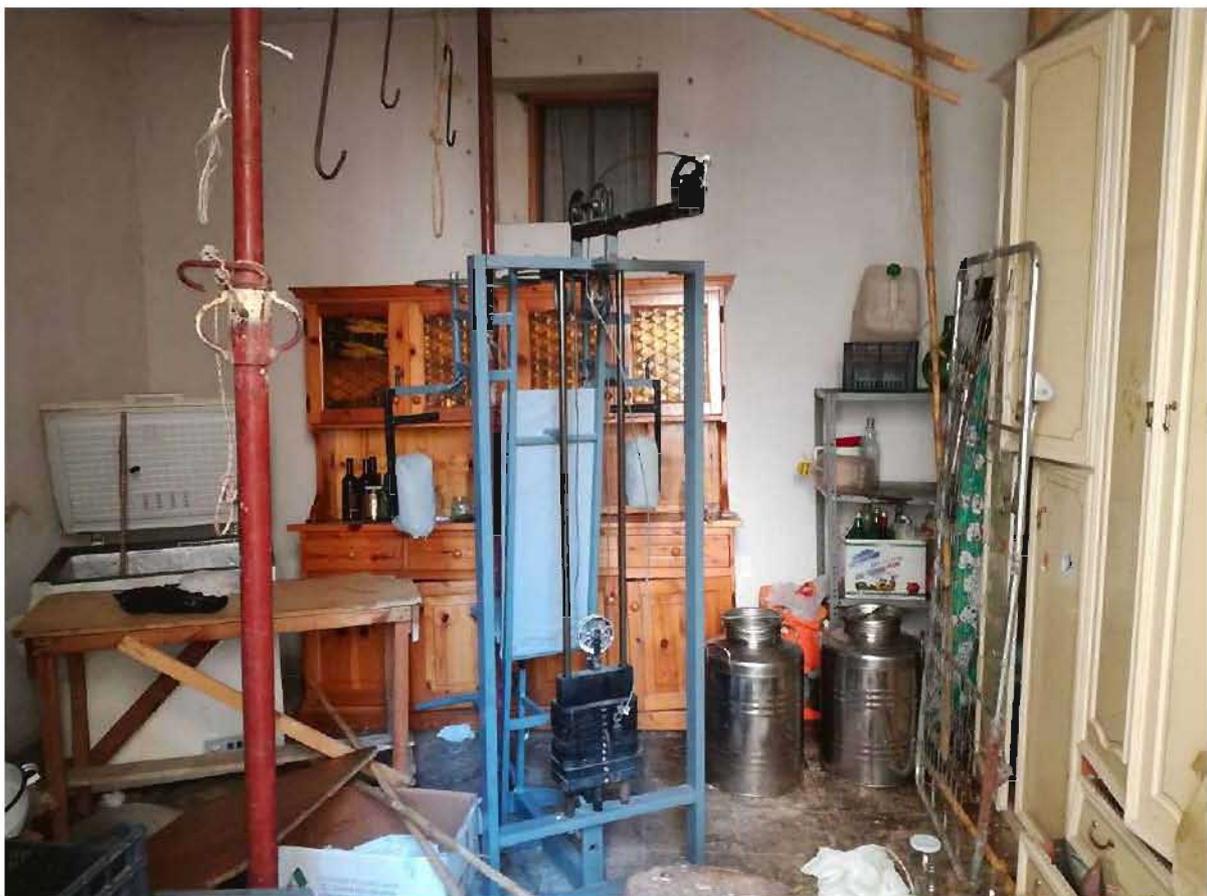
**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**

## Pianta Piano Terra (Sub 2)

Scala 1/100



Documentazione Fotografica



### LOTTO N. 3

#### Immobile in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 3

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 2, ctg C/2 Classe 7, sup. catast. 81,00mq, sup. reale 55,56mq, ubicato al piano T.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. lla 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso deposito al piano Terra, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla pubblica via Soldato Palermo.

#### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata **T.C.i.3 "A" area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 3, confina con il sub 2 e 4.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello sufficiente, fosse altro perché datate, e con sufficiente livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dal \_\_\_\_\_; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo, in data 18 marzo 2019, risultava essere sufficiente.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia. Si precisa che, il suddetto immobile oltre a quanto detto in ordine alla realizzazione in totale assenza di titoli abilitativi, lo stesso risulta accatastato come deposito, invece allo stato esso è una civile abitazione, quindi risulterebbe anche un "cambio di destinazione d'uso" dell'immobile.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà dei



**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dal

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**.

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Com mer. mq
Deposito	Terra	55,56	0,8	41,67
<b>Totale mq</b>				<b>41,67</b>

#### *CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA*

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 400,00 al metro quadrato (diconsi EURO Quattrocento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 41,67** e del fatto che il costo a mq è di **€ 400,00**, avremo un valore totale, di **€ 16.668,00 (diconsi EURO Sedicimilaseicentosessantotto/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 16.668,00 (diconsi EURO Sedicimilaseicentosessantotto/00)**.



**QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

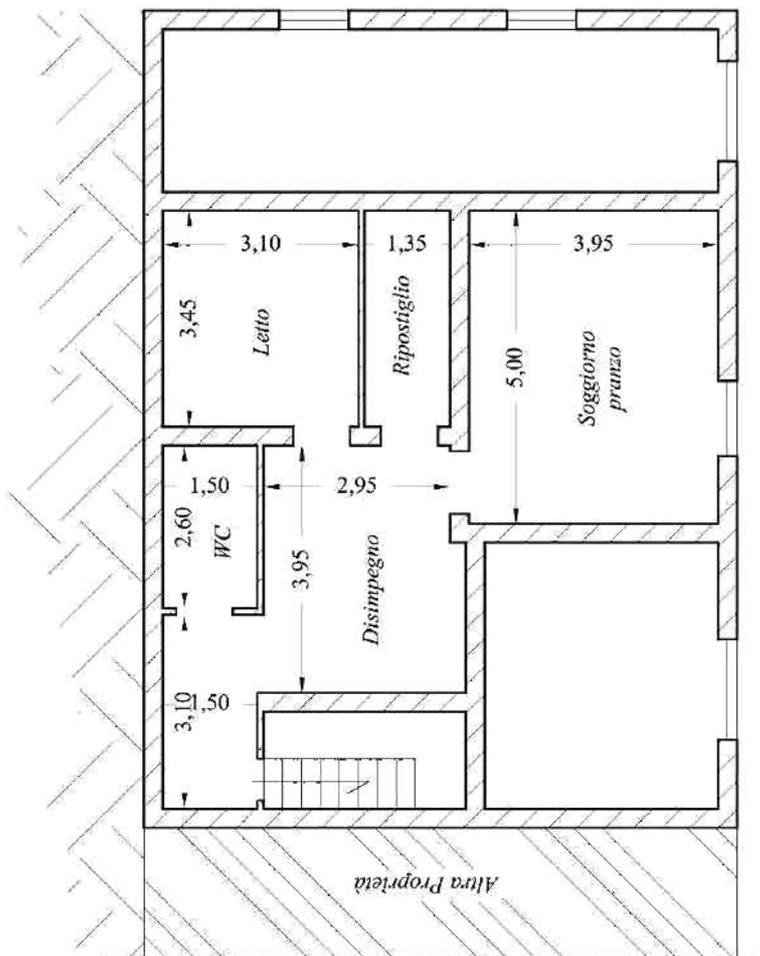
Probabile valore di mercato: **€ 1.852.00 (diconsi Euro Milleottocentocinquantadue/00).**

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**



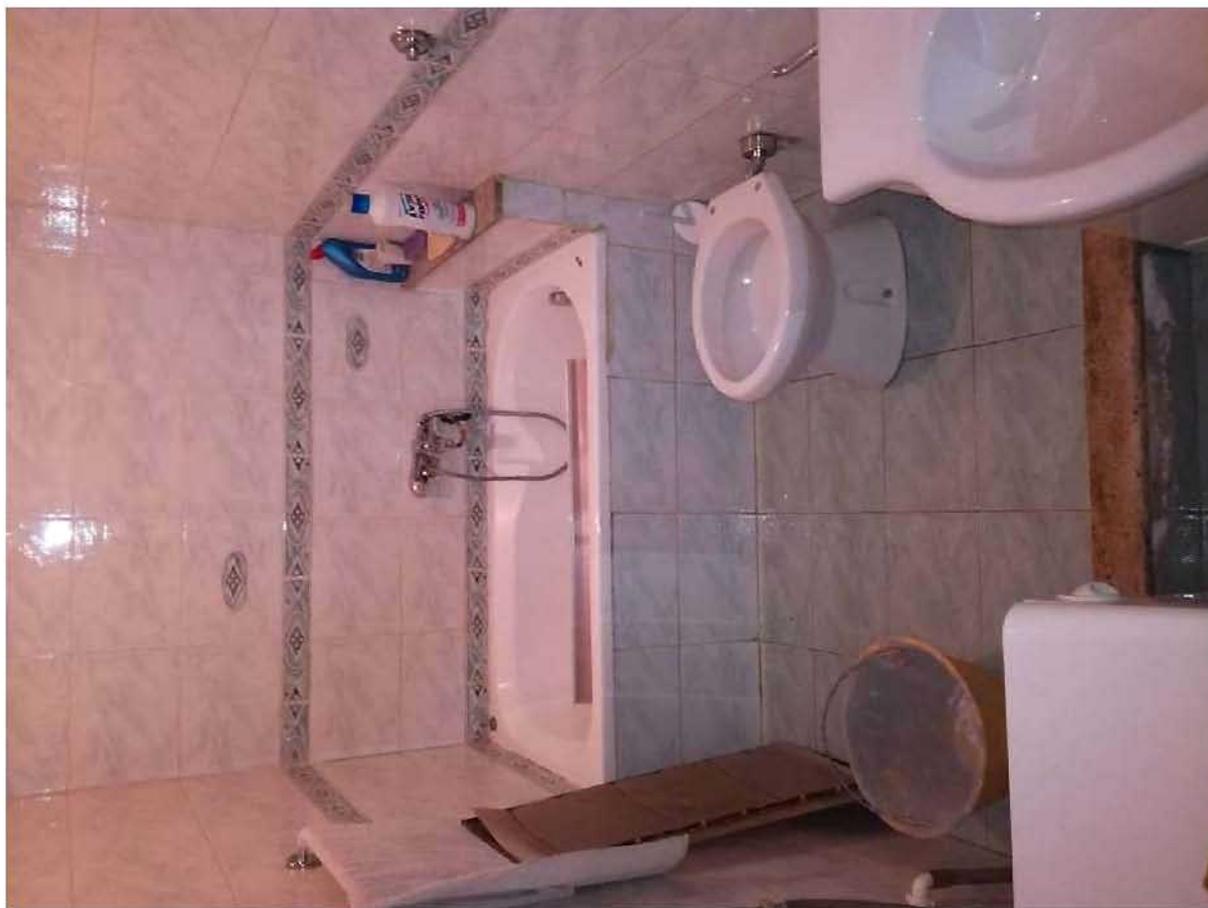
## Pianta Piano Terra (Sub 3)

Scala 1/100



Documentazione Fotografica





## LOTTO N. 4

### Immobilie in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 4

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 4, ctg C/2 Classe 7, sup. catast. 22,88mq, ubicato al piano T.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. 11a 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso deposito al piano Terra, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla pubblica via Soldato Palermo.

### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata **T.C.i.3 "A" area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 4, confina con il sub 3.

Le opere di finitura non esistono, eccetto la porta metallica di ingresso, quindi il suddetto immobile è allo stato rustico. L'immobile non è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dal \_\_\_\_\_ lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo, in data 18 marzo 2019, risultava essere mediocre.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà de \_\_\_\_\_



**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**.

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Deposito	Terra	22,88	0,75	17,16
<b>Totale mq</b>				<b>17,16</b>

#### ***CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA***

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 250,00 al metro quadrato (diconsi EURO Duecentocinquanta/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 17,16** e del fatto che il costo a mq è di **€ 250,00**, avremo un valore totale, di **€ 4.290,00 (diconsi EURO Quattromiladuecentonovanta/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 4.290,00 (diconsi EURO Quattromiladuecentonovanta/00)**.

#### ***QUOTA DI PIGNORAMENTO***

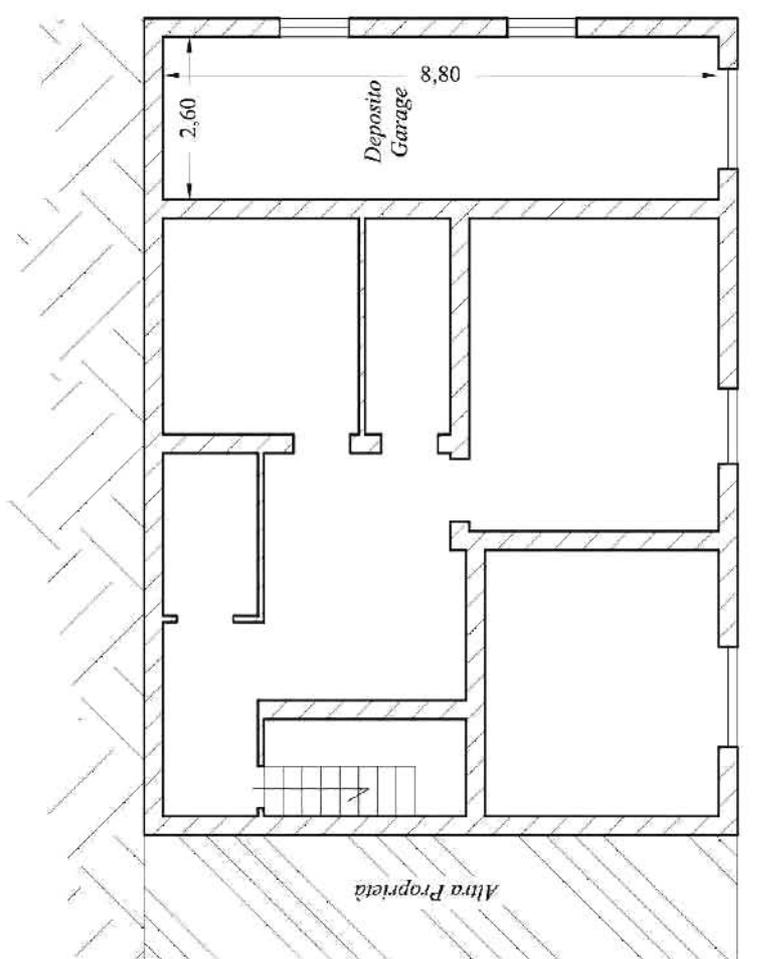
Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

Probabile valore di mercato: **€ 476,66 (diconsi Euro Quattrocentosettantasei/66)**.

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**

## Pianta Piano Terra (Sub 4)

Scala 1/100



Documentazione Fotografica



## LOTTO N. 5

### Immobile in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 5

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 5, ctg A/2 Classe 3, vani 7 sup. catast. 122mq, ubicato al piano T.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione al piano Terra, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano terra è dalla pubblica via Soldato Palermo.

### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata T.C.i.3 "A" **area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 5, confina con il sub 2-3-4 e 6 e la scala condominiale, libero sugli altri tre lati.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, e di recente realizzazione, e con buon livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, di condizionamento e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato da 10 stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;
- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in legno in ottimo stato di conservazione, con doppio vetro camera;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:



- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

### *CARATTERISTICHE FUNZIONALI*

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su tre dei quattro lati;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- sono presenti due bagni;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in buono stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, ma risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e forma estetica, in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente ottime e di recente posa;
- nei bagni i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma buone;

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 18 marzo 2019 risultava in ottimo stato di manutenzione

L'immobile è dotato di impianti elettrici/Idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica;

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dal



**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**.

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina	Terra	7,02	1,10	7,72
Soggiorno 1	Terra	11,44	1,10	12,58
Ingresso	Terra	3,90	1,10	4,29
Letto	Terra	10,00	1,10	11,00
WC	Terra	4,20	1,10	4,62
Letto M.	Terra	15,80	1,10	17,38
Disimpegno	Terra	7,95	1,10	8,75
Ripostiglio	Terra	4,71	1,10	5,18
Soggiorno 2	Terra	17,20	1,10	18,92
Wc	Terra	10,70	1,10	11,77
Balconi	Terra	13,10	0,75	9,83
<b>Totale mq</b>				<b>112,04</b>

#### *CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA*

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 700,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 112,04** e del fatto che il costo a mq è di **€ 700,00**, avremo un valore totale, di **€ 78.428,00 (diconsi EURO Settantottomilaquattrocentoventotto/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 78.428,00 (diconsi EURO Settantottomilaquattrocentoventotto/00)**.

**QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

Probabile valore di mercato: **€ 8.714,22 (diconsi Euro Ottomilasettecentoquattordici/22).**

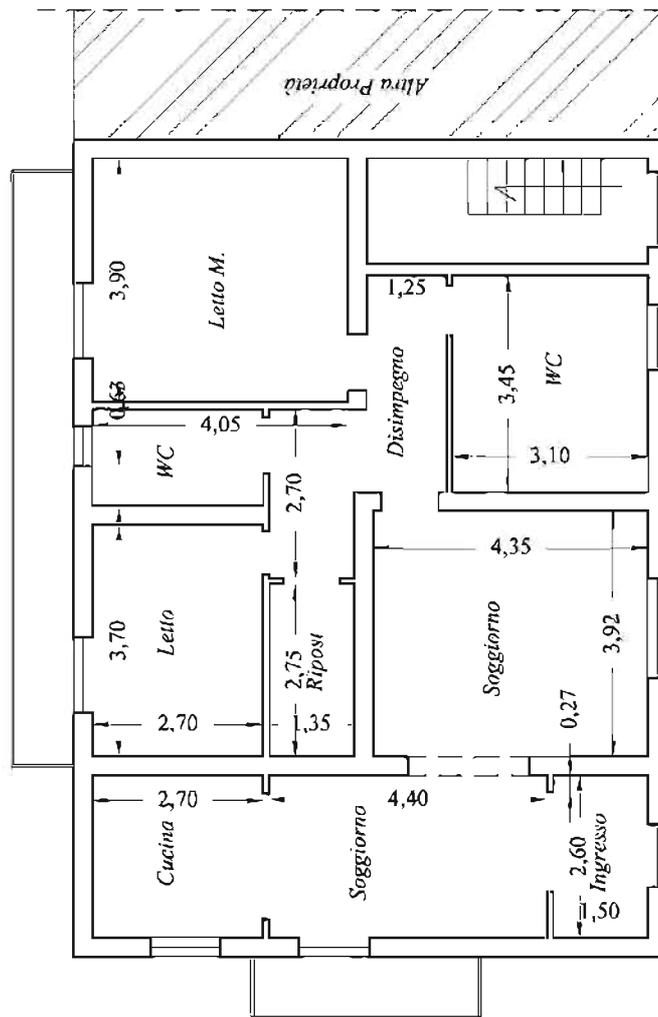
**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**



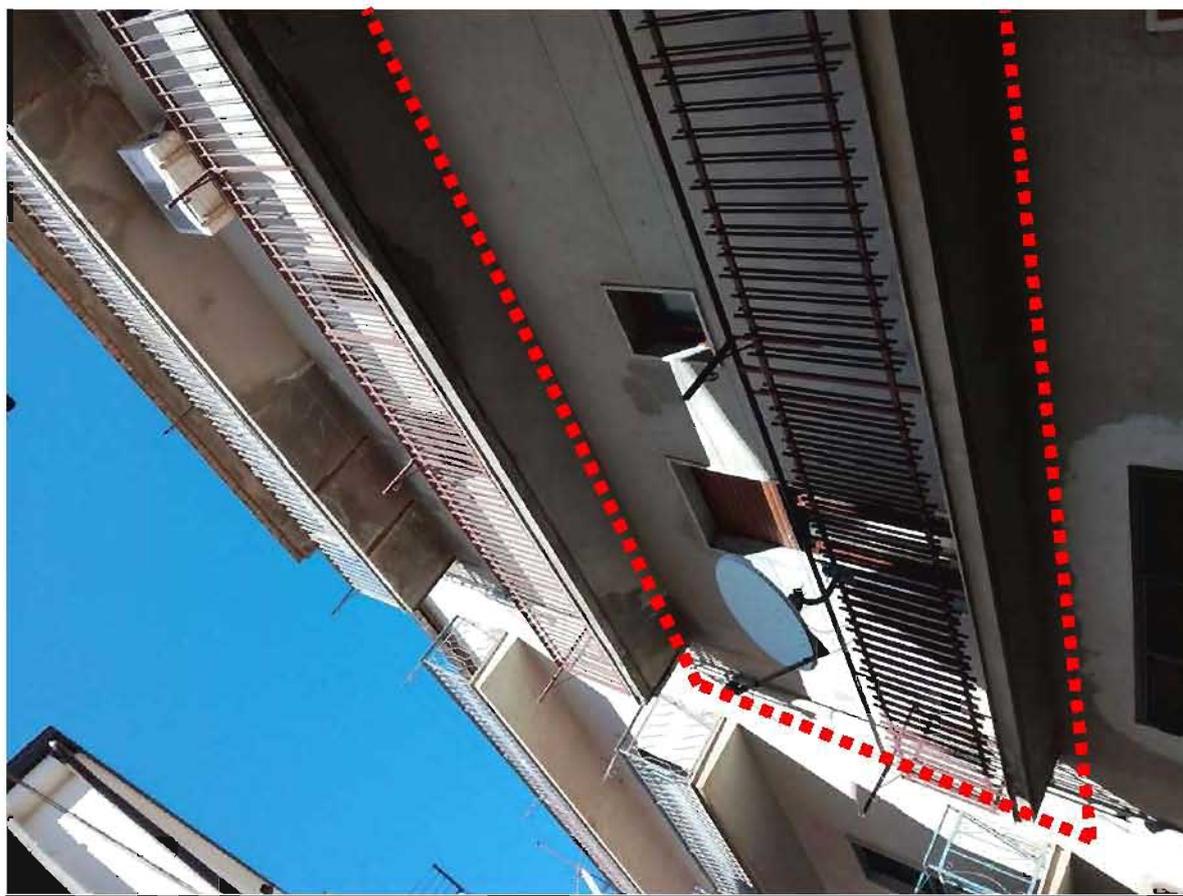
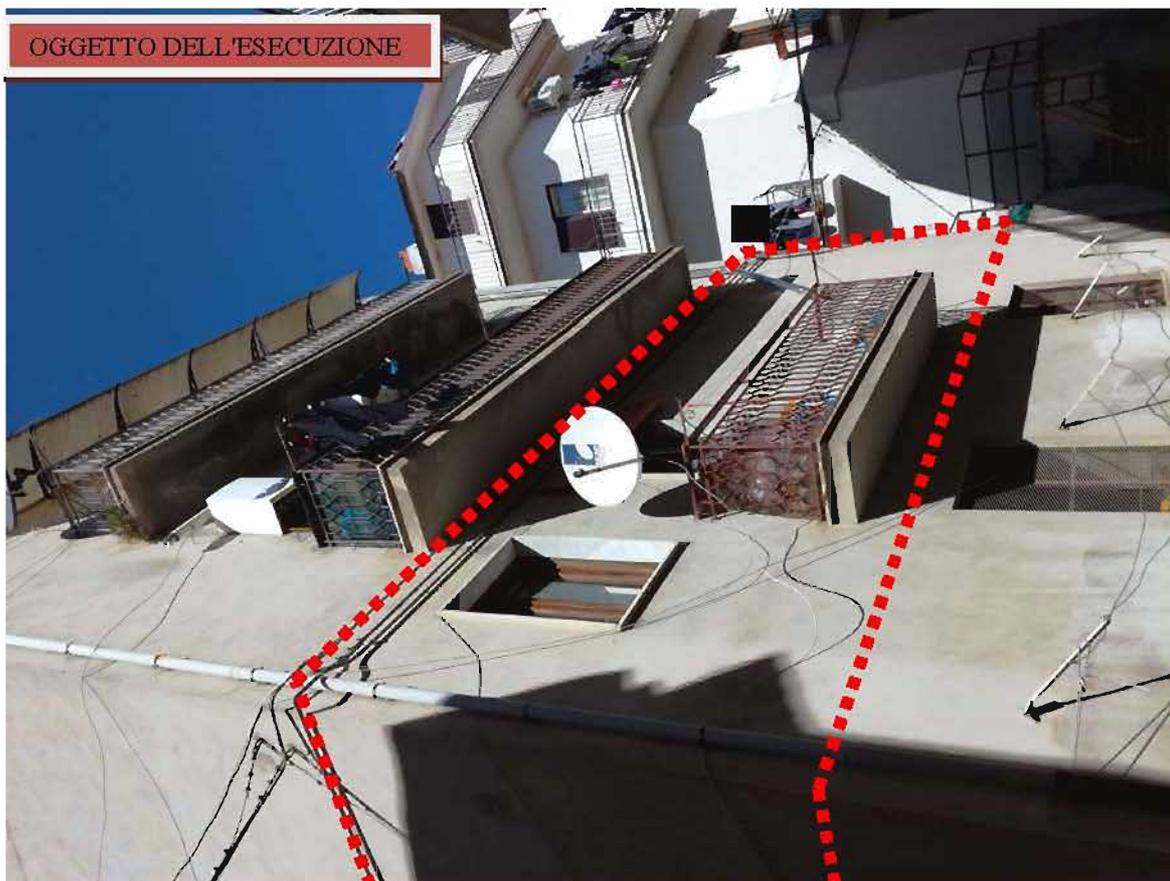


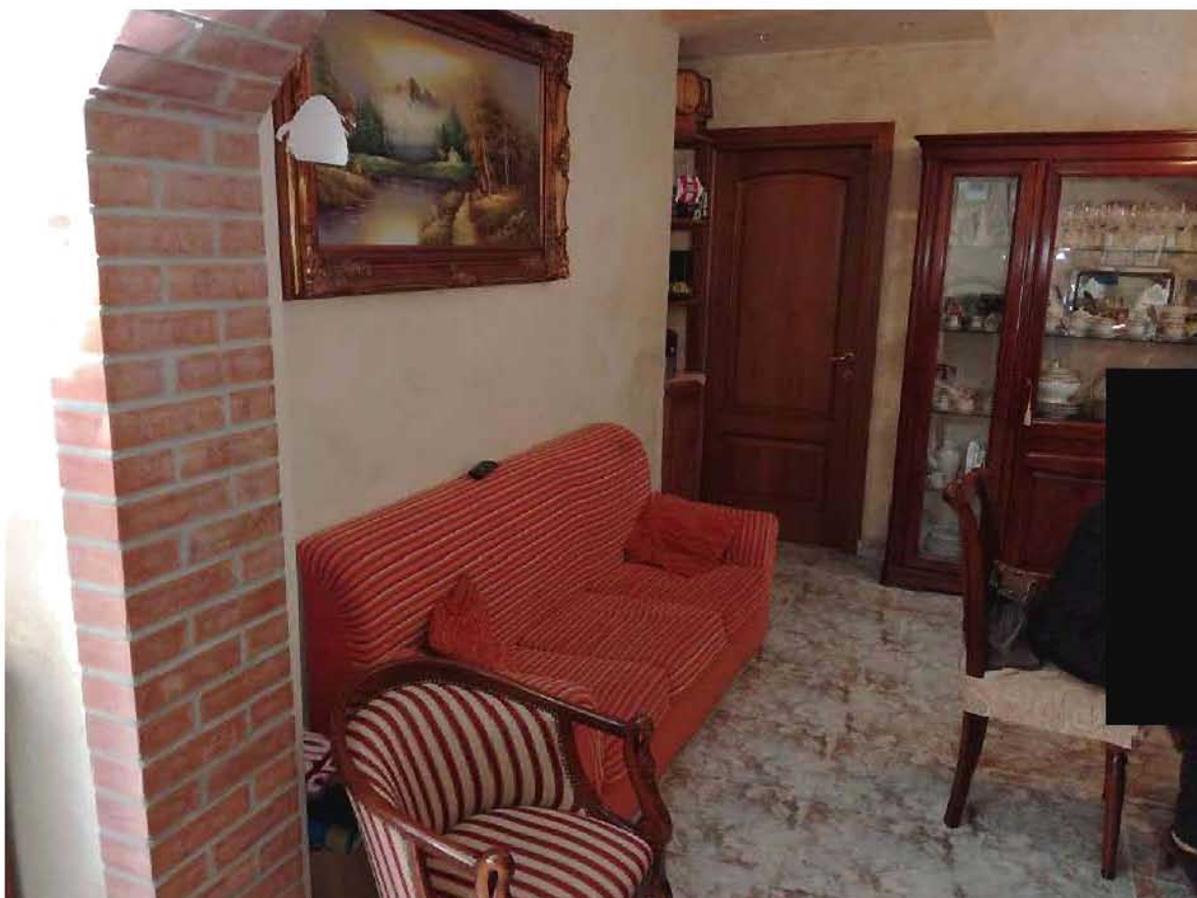
## Pianta Piano Terra (Sub 5)

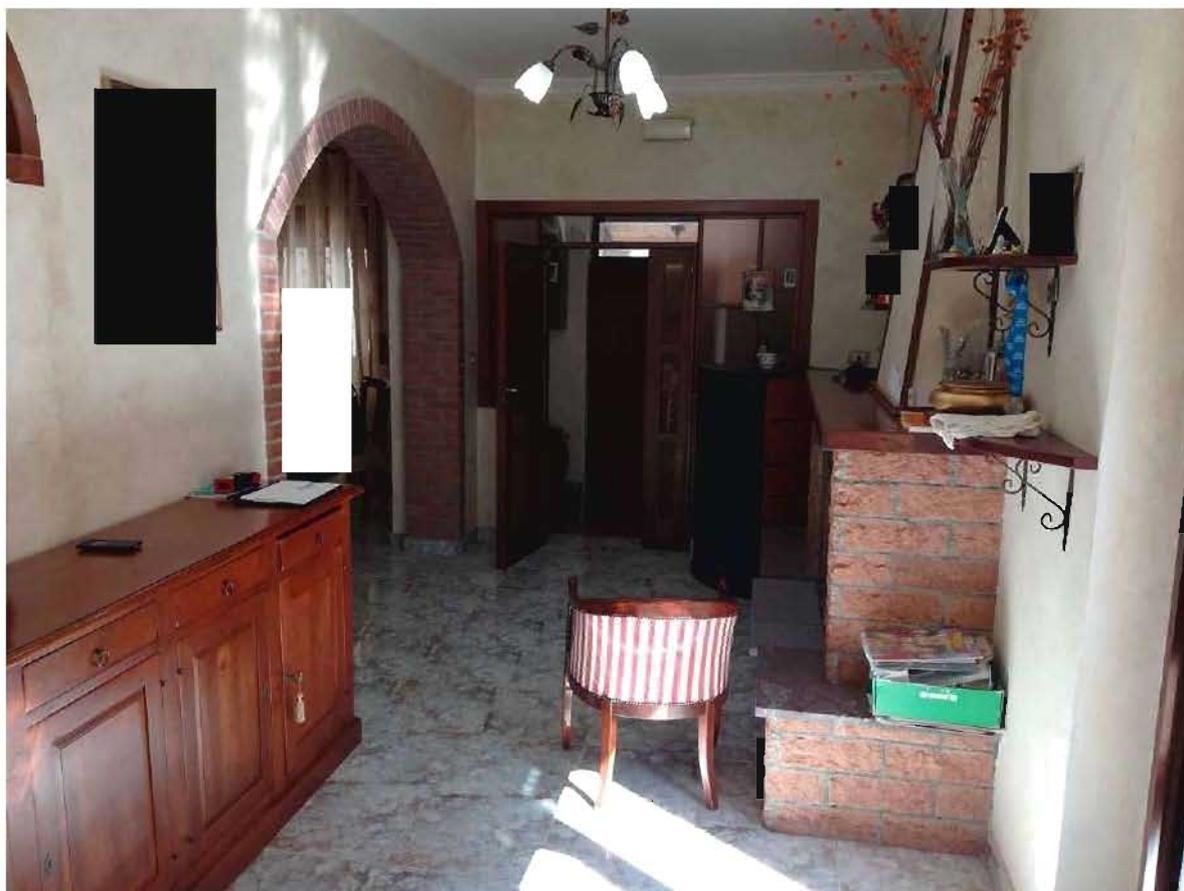
Scala 1/100



Documentazione Fotografica

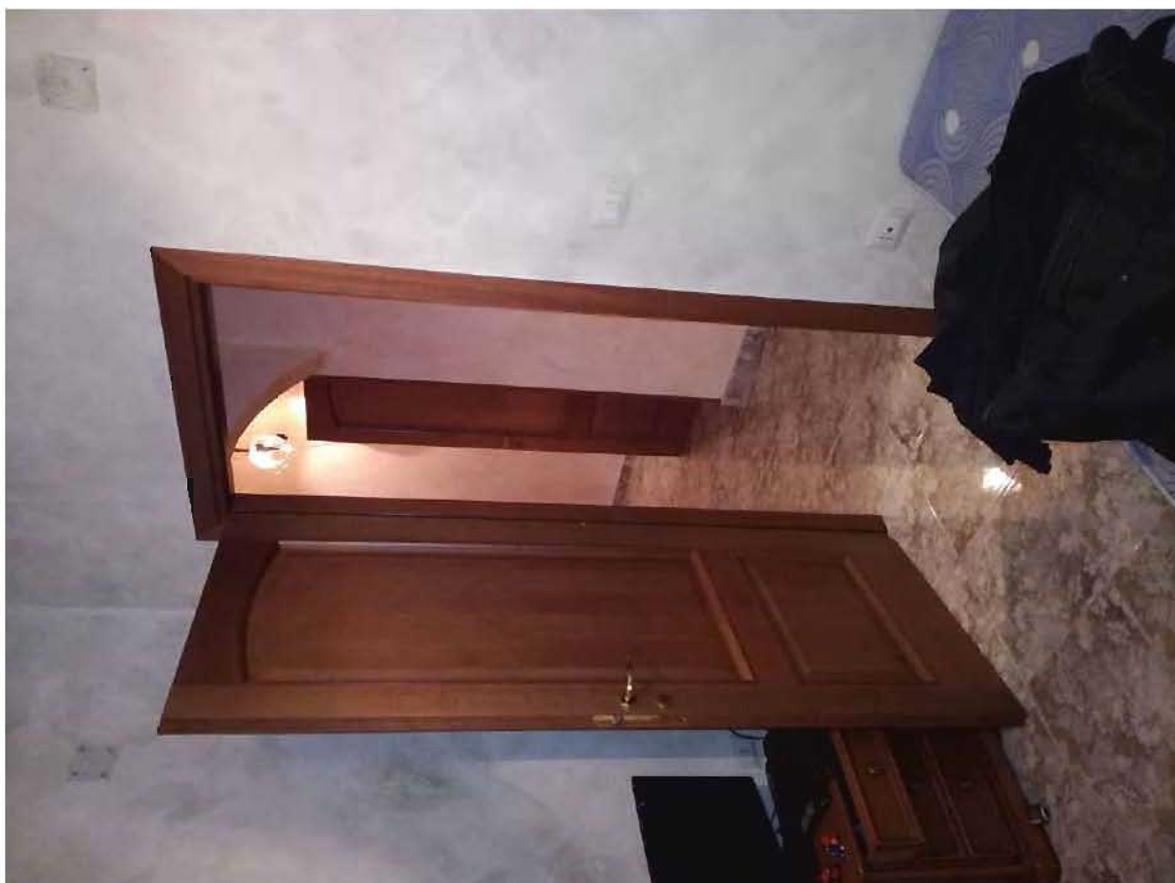


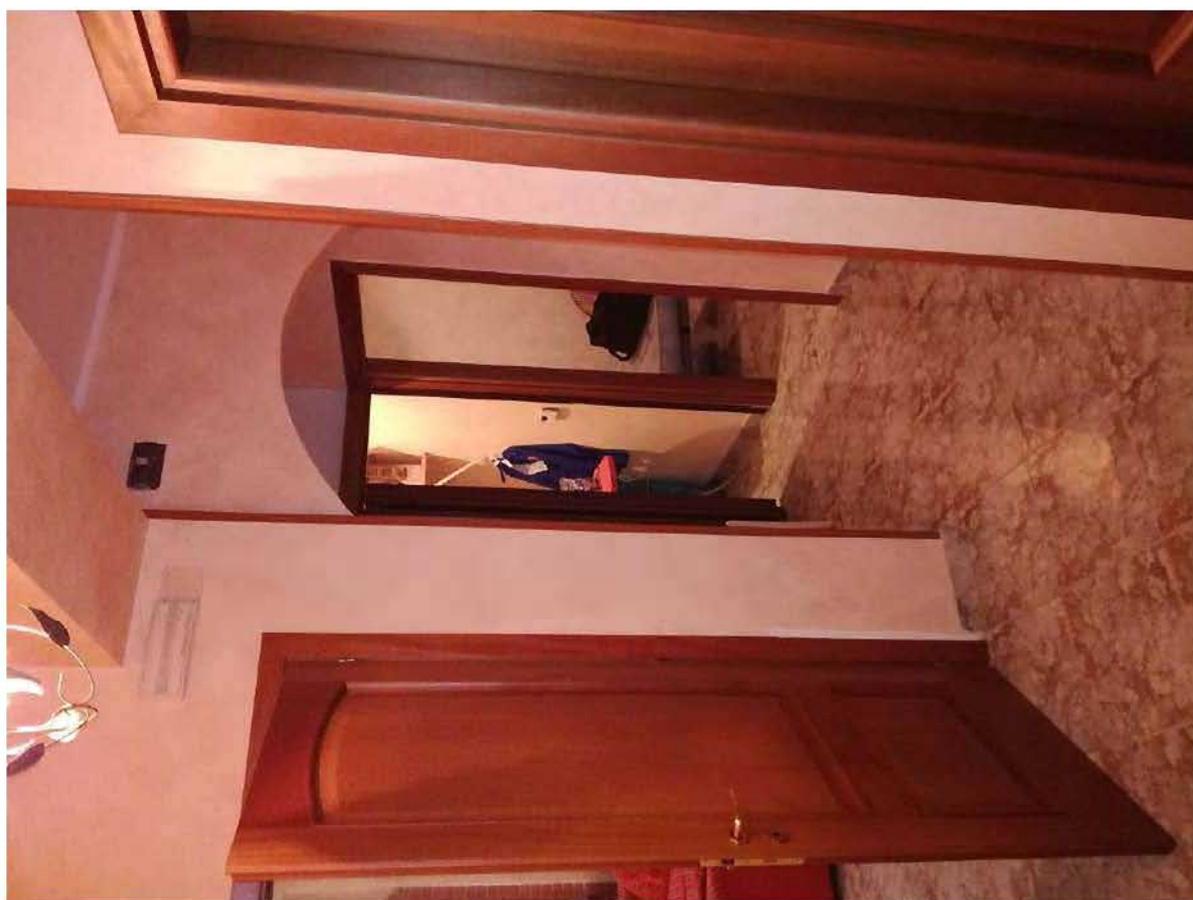
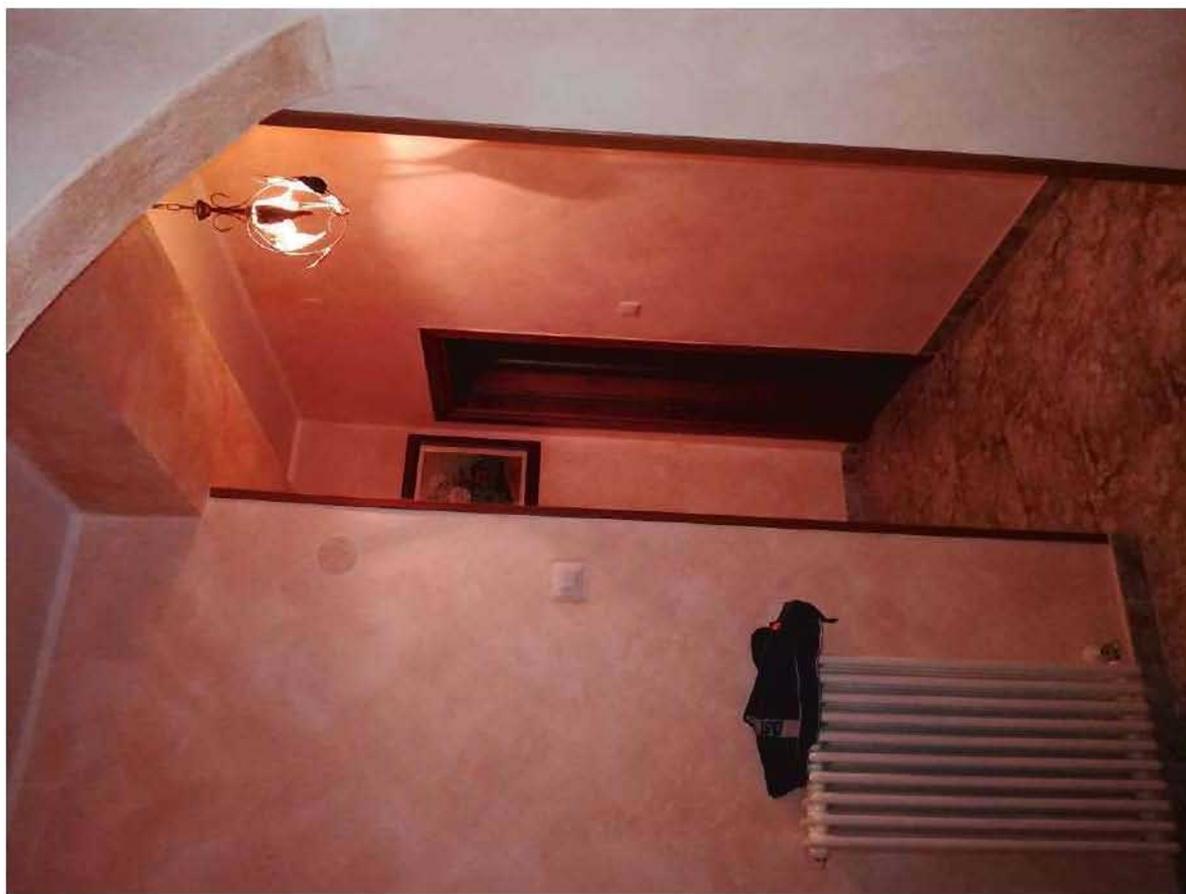












## LOTTO N. 6

### Immobile in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 6

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 5, ctg A/2 Classe 3, vani 5,5 sup. catast. 120mq, ubicato al piano 1.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione al piano Primo, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano primo è dalla pubblica via Soldato Palermo, a mezzo di scala condominiale.

### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata T.C.i.3 "A" **area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 6, confina con il sub 5-7 e la scala condominiale, libero sugli altri tre lati.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, e di recente realizzazione, e con buon livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, di condizionamento e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dal Mario; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;
- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in legno in ottimo stato di conservazione, con doppio vetro camera;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:



- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

### CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su tre dei quattro lati;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- sono presenti due bagni;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in buono stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, ma risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e forma estetica, in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente ottime e di recente posa;
- nei bagni i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma buone;

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 18 marzo 2019 risultava in ottimo stato di manutenzione

L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica;

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà di

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato



**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE**.

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina	Primo	11,44	1,10	12,58
Soggiorno	Primo	30,86	1,10	33,95
Ingresso	Primo	5,60	1,10	6,16
Letto	Primo	13,53	1,10	14,88
WC	Primo	7,18	1,10	7,90
Letto M.	Primo	16,81	1,10	18,49
Disimpegno	Primo	5,50	1,10	6,05
Ripostiglio	Primo	2,97	1,10	3,27
Balconi	Primo	16,05	0,75	12,04
<b>Totale mq</b>				<b>115,32</b>

#### *CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA*

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 700,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecento/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 115,32** e del fatto che il costo a mq è di **€ 700,00**, avremo un valore totale, di **€ 80.724,00 (diconsi EURO Ottantamilasettecentoventiquattro/00)**.

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 80.724,00 (diconsi EURO Ottantamilasettecentoventiquattro/00)**.



**QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati non sono pignorati per l'intera quota, ma per i diritti di 1/9 dell'intero indiviso. Quindi la quota di pignoramento è:

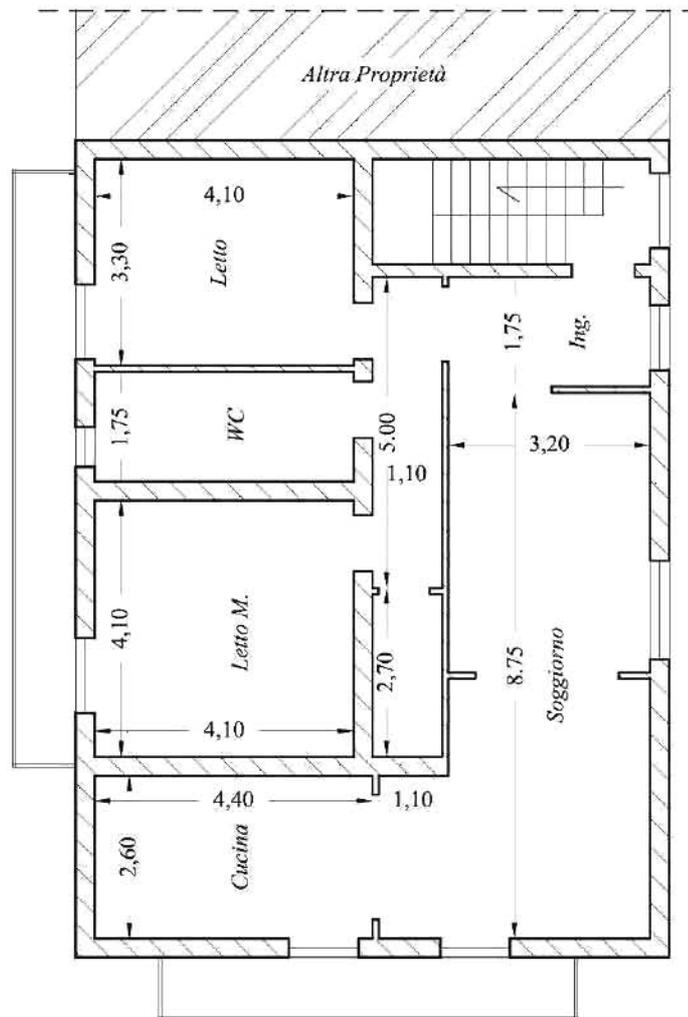
Probabile valore di mercato: **€ 8.969,33 (diconsi Euro Ottomilanovecentosessantatré).**

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**

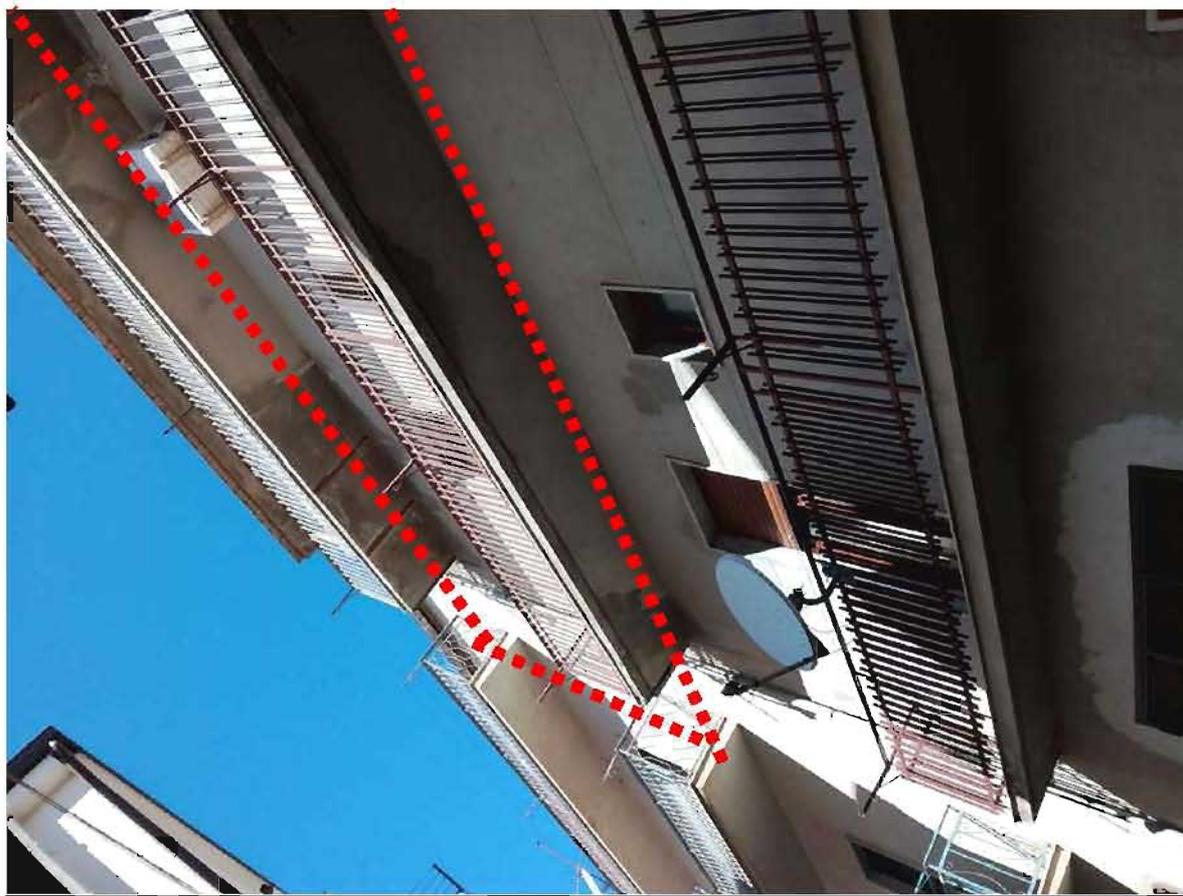
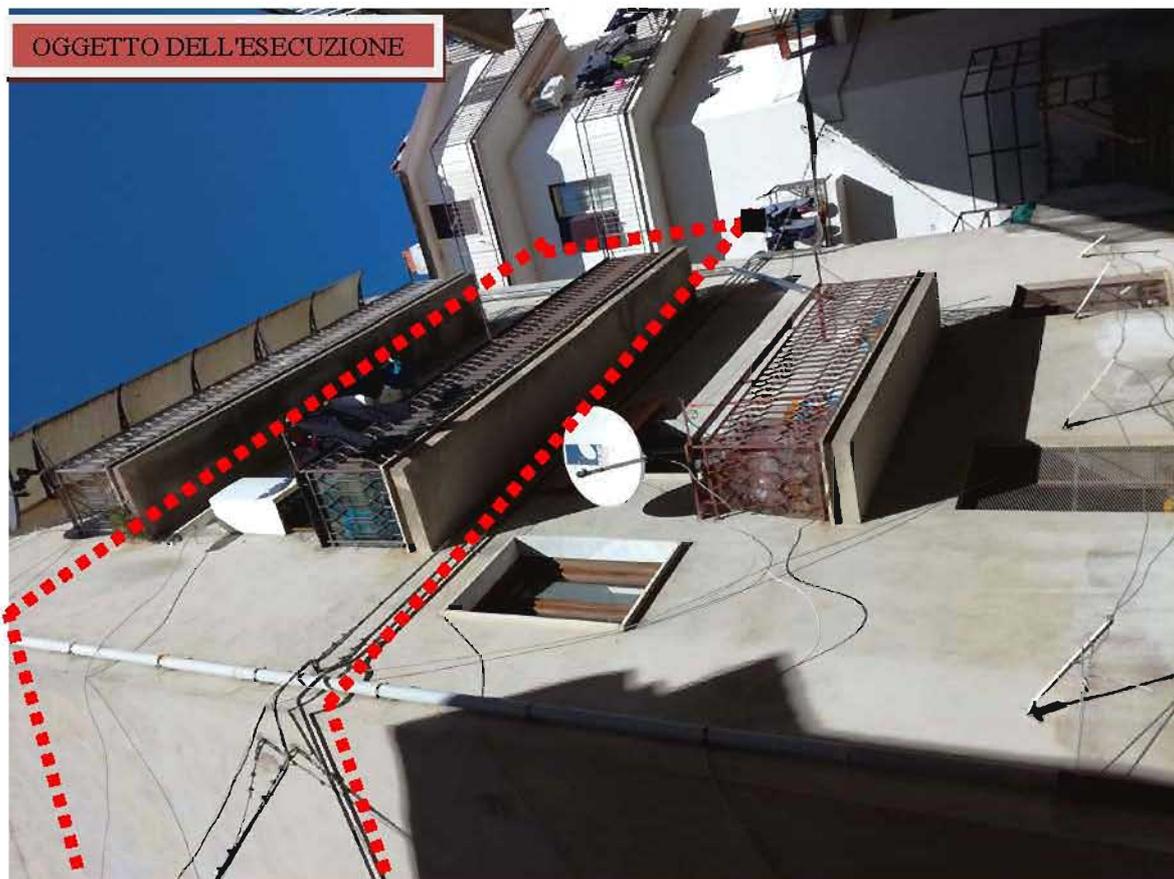


## Pianta Piano Primo (Sub 6)

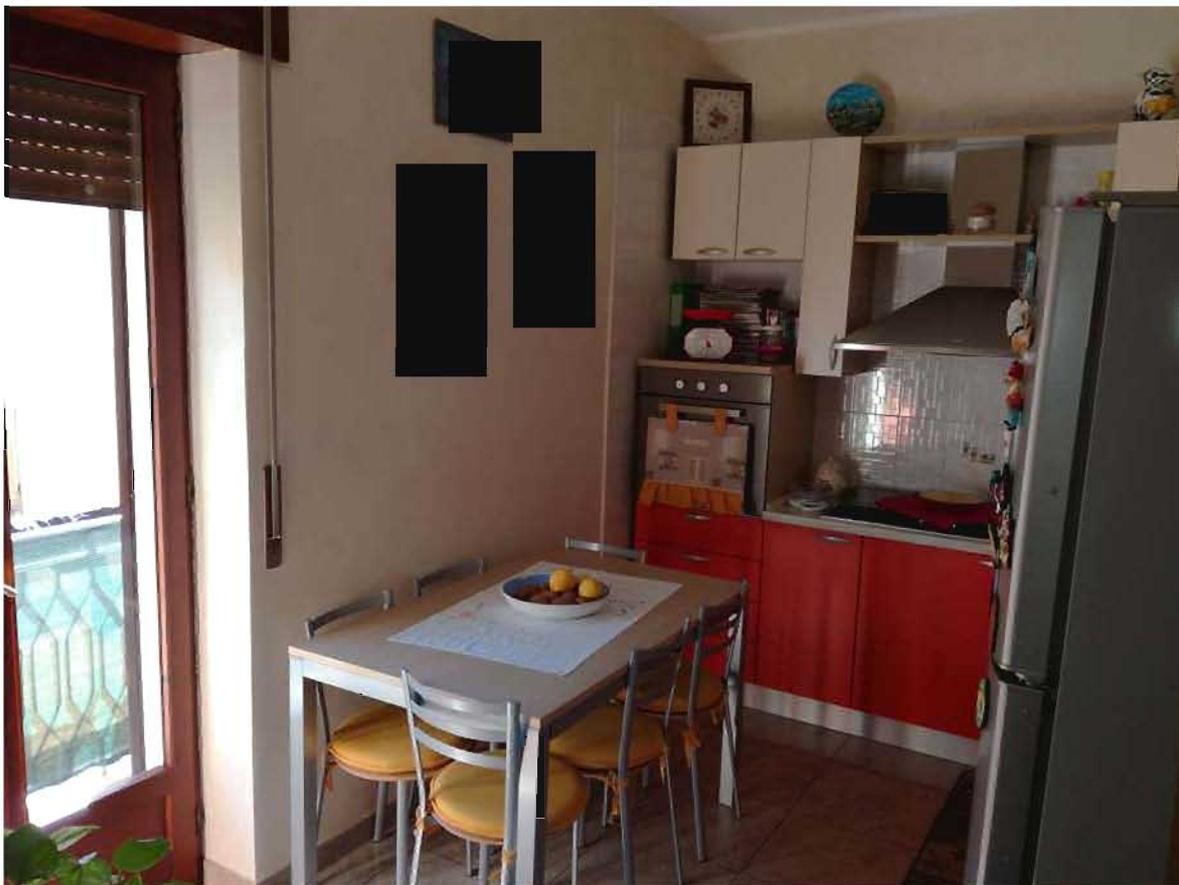
Scala 1/100



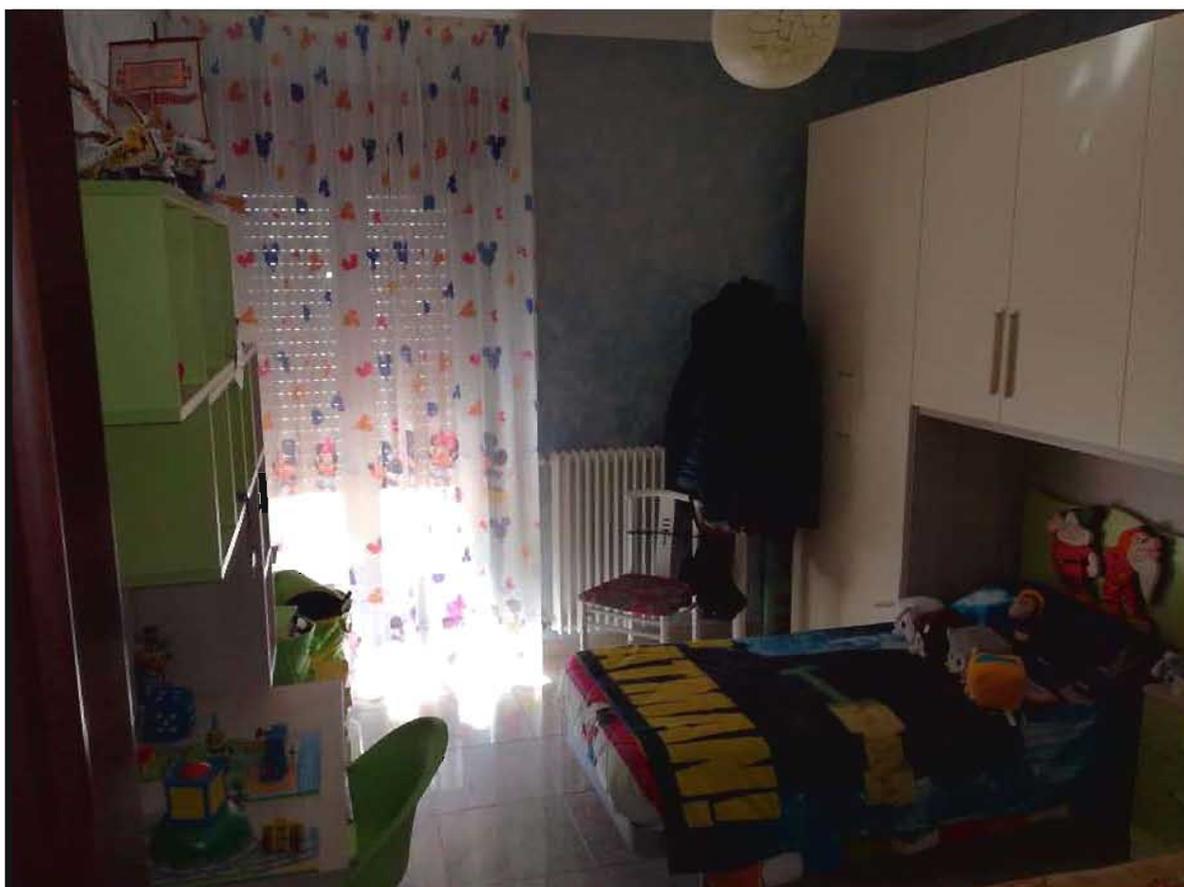
Documentazione Fotografica



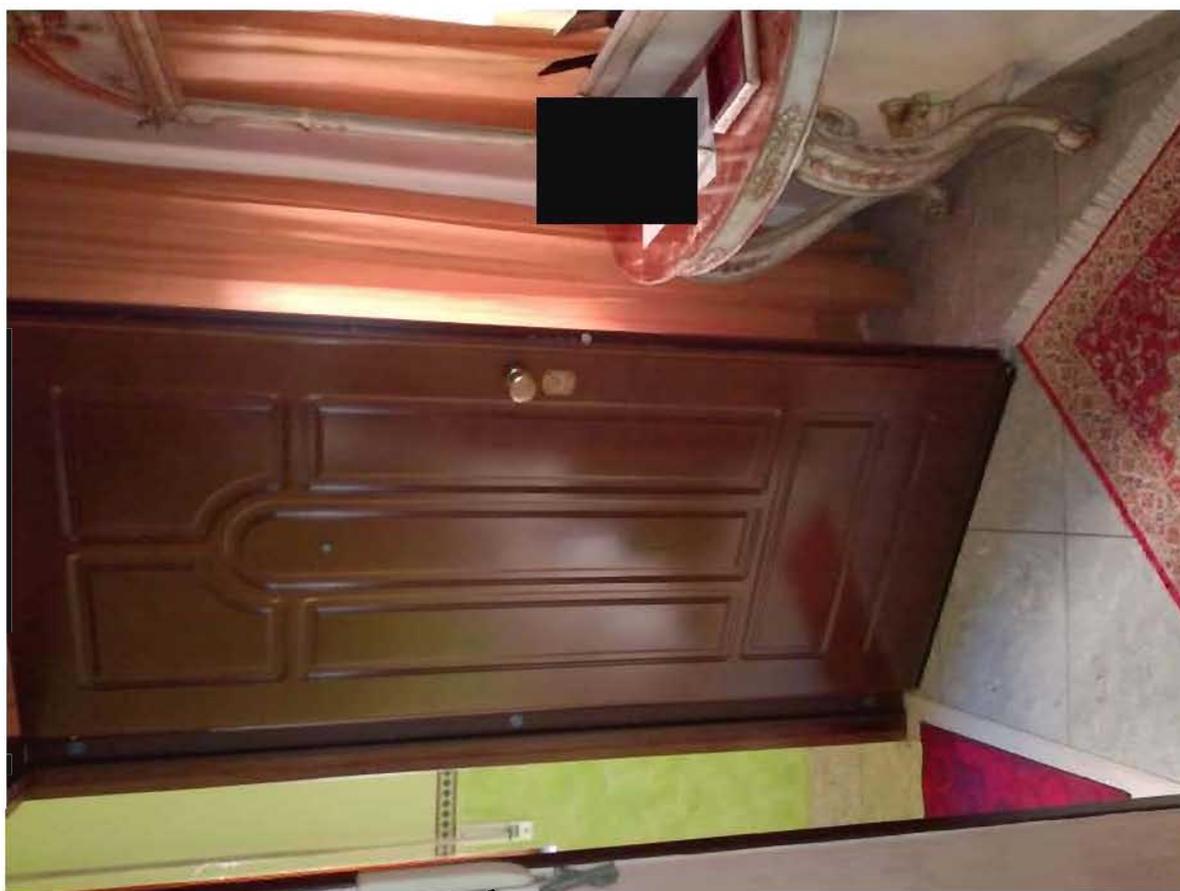














## LOTTO N. 7

### Immobilie in Senise (PZ) distinto al foglio n. 41 part. 582 sub 7

**Descrizione Catastale dell'immobile:** Immobile sito in Senise (PZ), in zona centrale, ossia nel centro storico ed è riportato al N.C.E.U. al foglio 41 particella 582 sub 7, ctg A/2 Classe 3, vani 6 sup. catast. 120mq, ubicato al piano 2.

**Descrizione dell'immobile:** Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione nella genesi del fabbricato, ossia dai documenti prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che l'opera edilizia di cui trattasi, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 part. 582, costituita da un piano sottostrada e tre fuori terra, è stato realizzato con delibera n. 4 d'ord. n.8 del 3/4/1968 e con autorizzazione a costruire (G.C.) n. 2011 del 2/3/1968 ex Legge 25/11/1962, limitatamente ad un piano terra e primo piano, rispettivamente di mq 99 cadauno. Gli attuali volumi e/o superfici sono state realizzate nel tempo in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. Un'altra data certa, a conforto dello scrivente è la presentazione del tipo mappale, quindi l'elaborato planimetrico con estratto di mappa (allegato a pagina 37 della presente) il 19/09/1986 n. 60203, il quale rappresenta lo stato dei luoghi così come si presenta oggi. Quindi in conclusione l'intero fabbricato è stato realizzato tra il 1968 ed il 1986. Si precisa, che a seguito di consultazione del vigente PRG e Regolamento Urbanistico, nonché verifica con il tecnico Comunale, esiste la possibilità di poter sanare gli abusi realizzati. Si evidenzia che **l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE;**

Le finiture e gli accessori sono di recente posa e buona qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso civile abitazione al piano Secondo, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di un comparto.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura (tufo) con solai in latero cemento con travetti in precompresso ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano primo è dalla pubblica via Soldato Palermo, a mezzo di scala condominiale.

### *UBICAZIONE E CONFINI*

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/alta densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata T.C.i.3 "A" **area Insediativa-Residenziale**. Inserito in un contesto centrale, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

L'immobile part. 582 sub 7, confina con il sub 6 e la scala condominiale, libero sugli altri tre lati.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello buono, e di recente realizzazione, e con buon livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, di condizionamento e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dai sigg.

Lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di intonaci;
- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in legno in ottimo stato di conservazione, con vetro singolo;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:



- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata ottima.

### CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su tre dei quattro lati;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- sono presenti due bagni;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in buono stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, ma risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di ottima qualità e forma estetica, in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di buona fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente ottime e di recente posa;
- nei bagni i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono ottime e di recente posa;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore buono;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma buone;

L'immobile, in sede di accesso avvenuto in data 10 settembre 2019, risultava in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

**Proprietà:** dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini eseguite dallo scrivente presso pubblici uffici, l'immobile risulta di proprietà

**Agibilità/Abitabilità:** In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senise (PZ) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

**Stato di godimento:** all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato

**Frutti prodotti dall'immobile:** nessuno;

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:**



Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi dell'ex D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano T è privo di APE.**

**Consistenza commerciale:** Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Cucina	Secondo	12,60	1,10	13,86
Soggiorno	Secondo	30,80	1,10	33,88
Ingresso	Secondo	5,60	1,10	6,16
Letto	Secondo	13,53	1,10	14,88
WC	Secondo	7,18	1,10	7,90
Letto M.	Secondo	17,00	1,10	18,70
Disimpegno	Secondo	5,50	1,10	6,05
Ripostiglio	Secondo	2,97	1,10	3,27
Balconi	Secondo	16,05	0,75	12,04
<b>Totale mq</b>				<b>116,74</b>

#### ***CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA***

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Senise (PZ) ubicato in zona centrale, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, Il borsino Immobiliare, etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 700,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecento/00).**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 116,74 e del fatto che il costo a mq è di € 700,00, avremo un valore totale, di **€ 81.718,00 (diconsi EURO Ottantunomilasettecentodiciotto/00).**

Quindi tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 81.718,00 (diconsi EURO Ottantunomilasettecentodiciotto/00).**

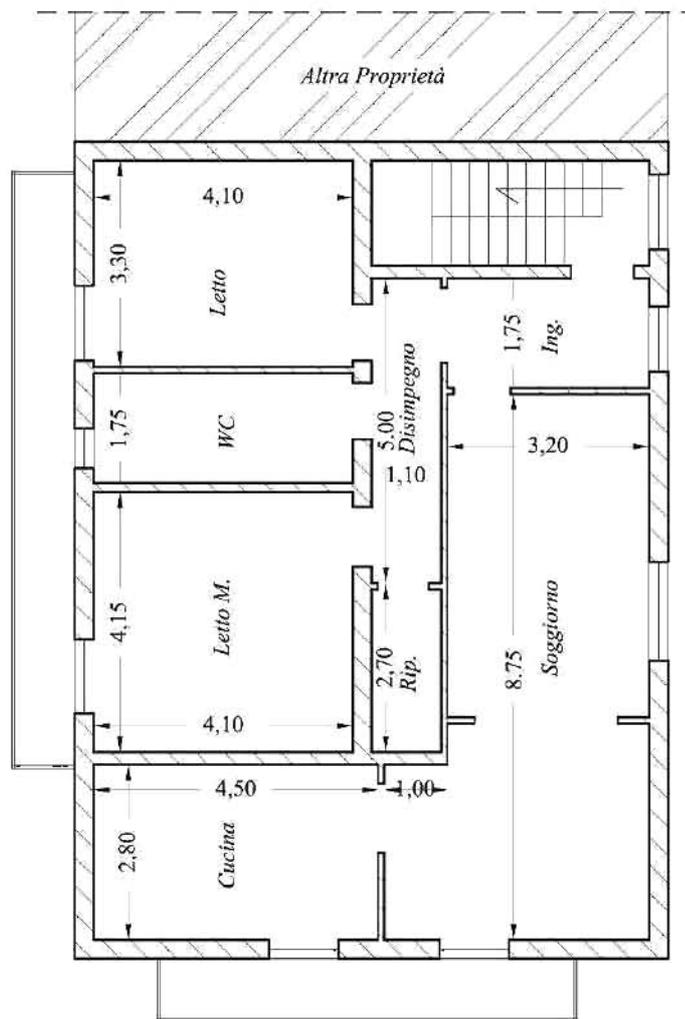
#### **QUOTA DI PIGNORAMENTO**

Come si evince dalla documentazione depositata in atti, i beni sotto riportati sono pignorati per l'intera quota.

**Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.**

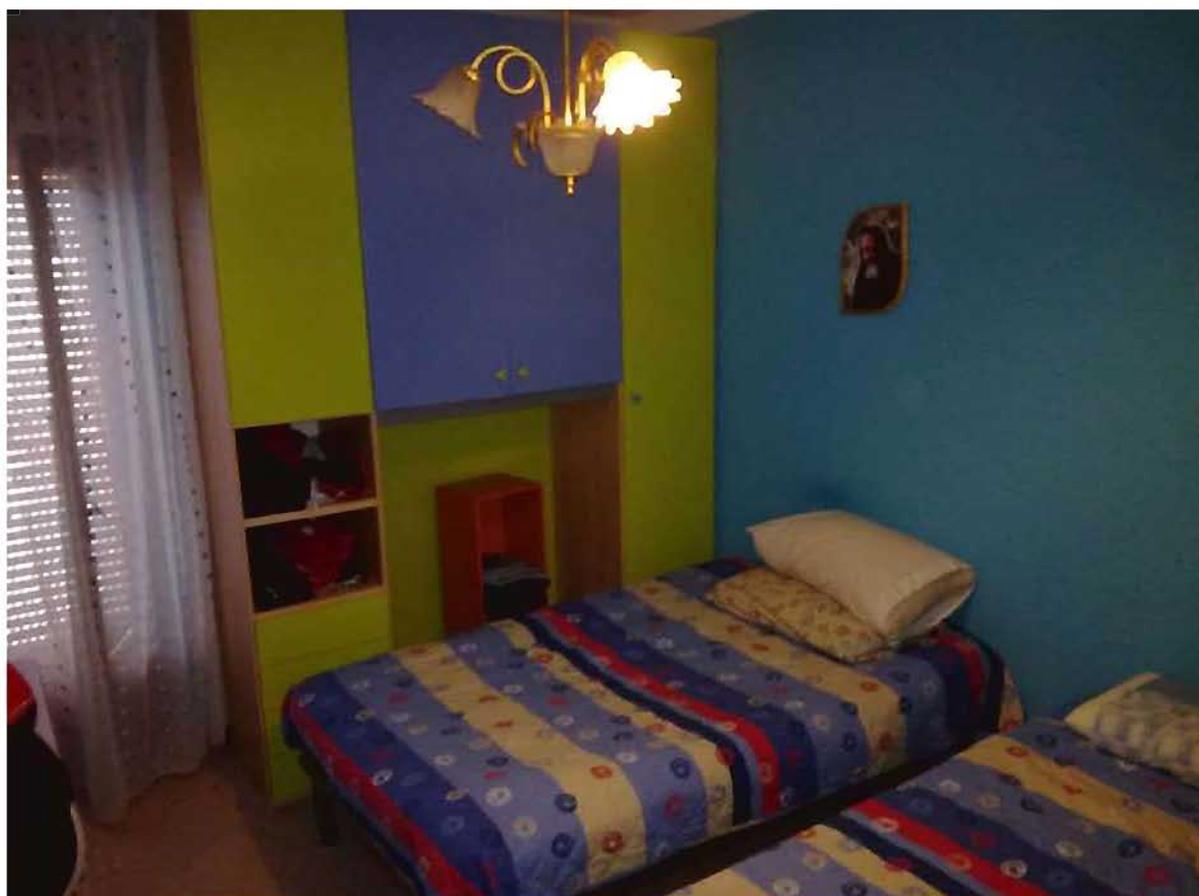
## Pianta Piano Secondo (Sub 7)

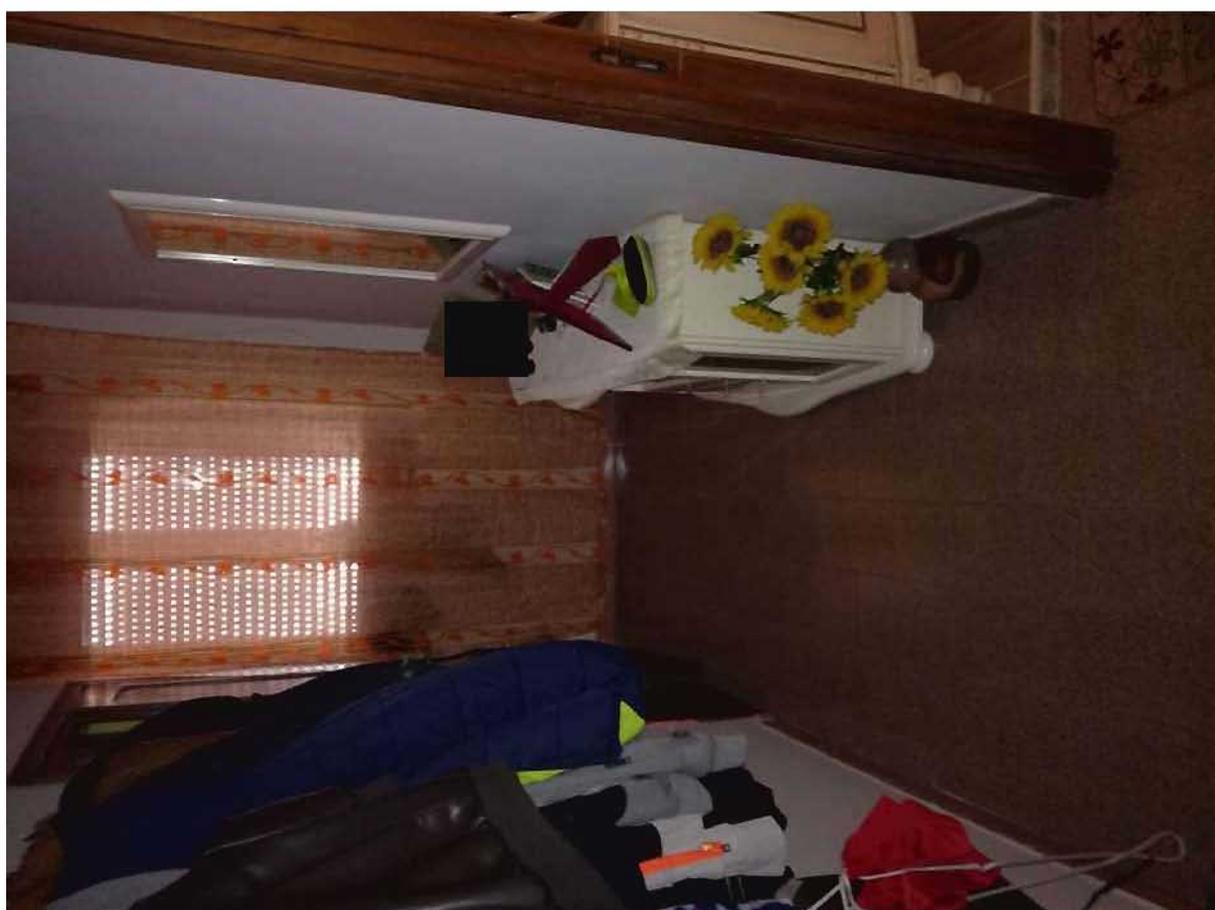
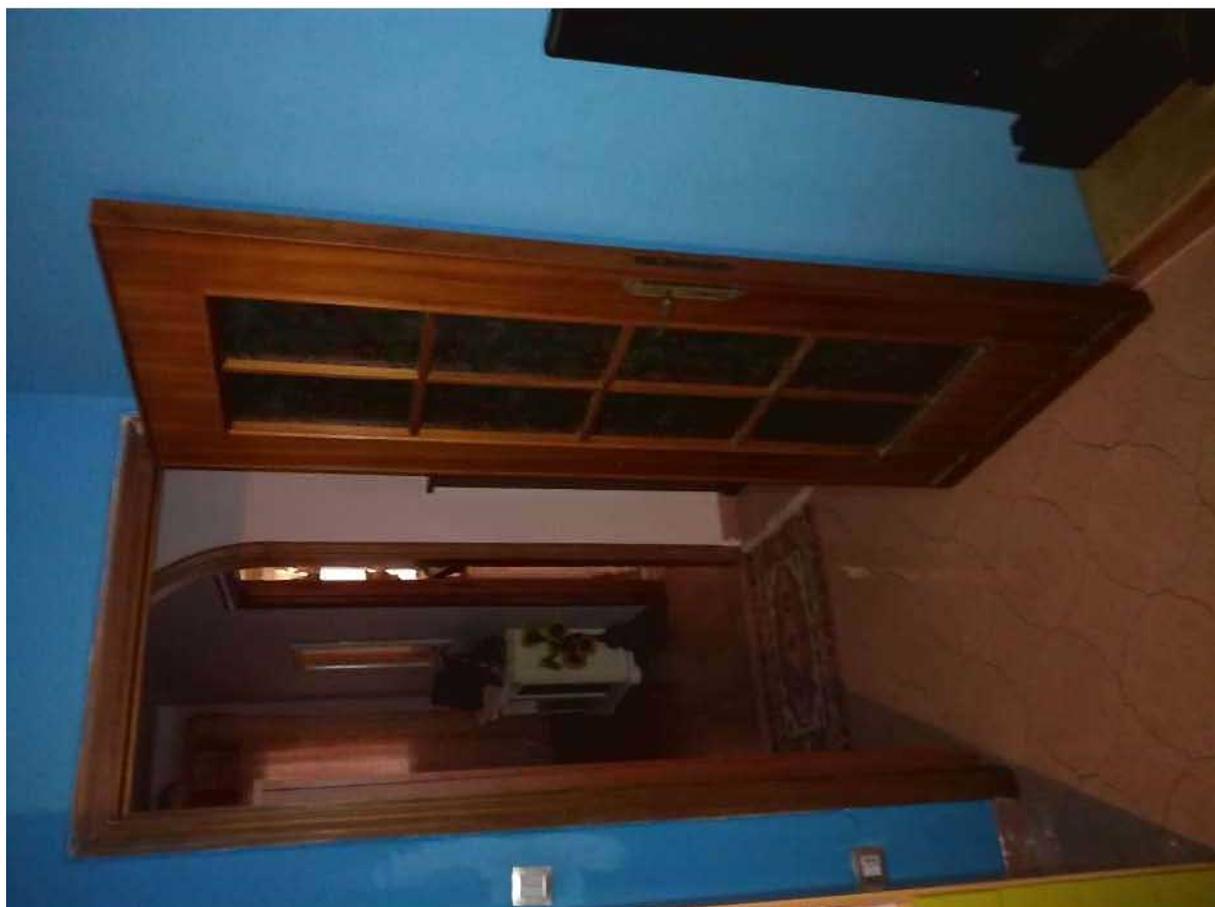
Scala 1/100



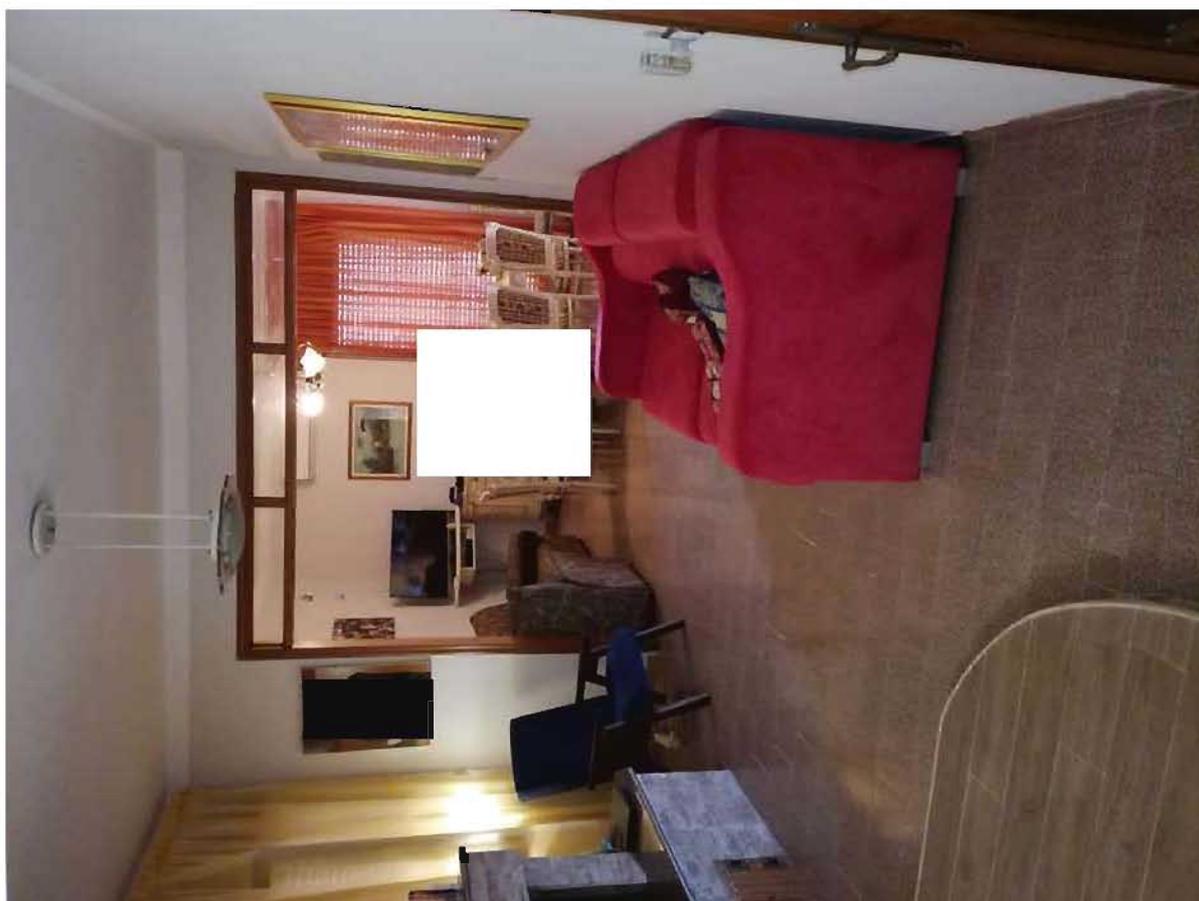
Documentazione Fotografica

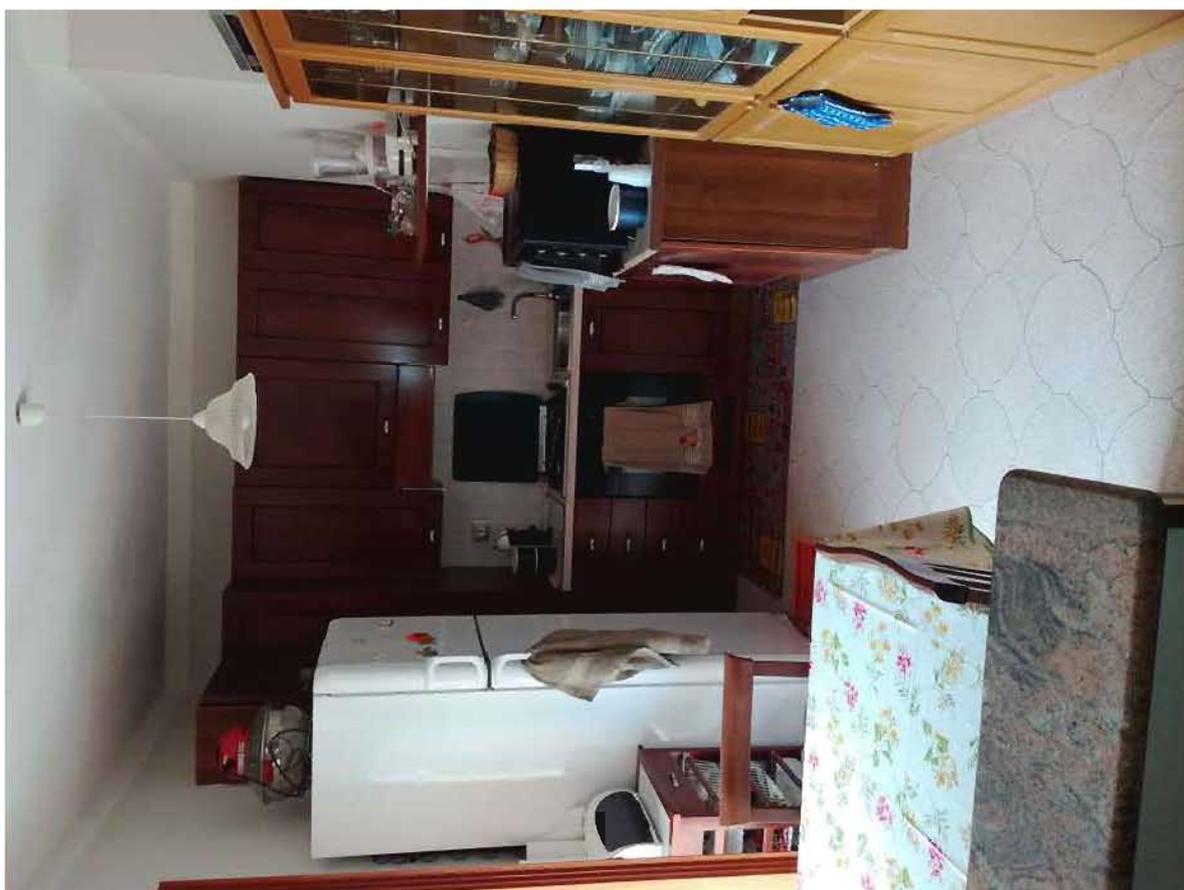


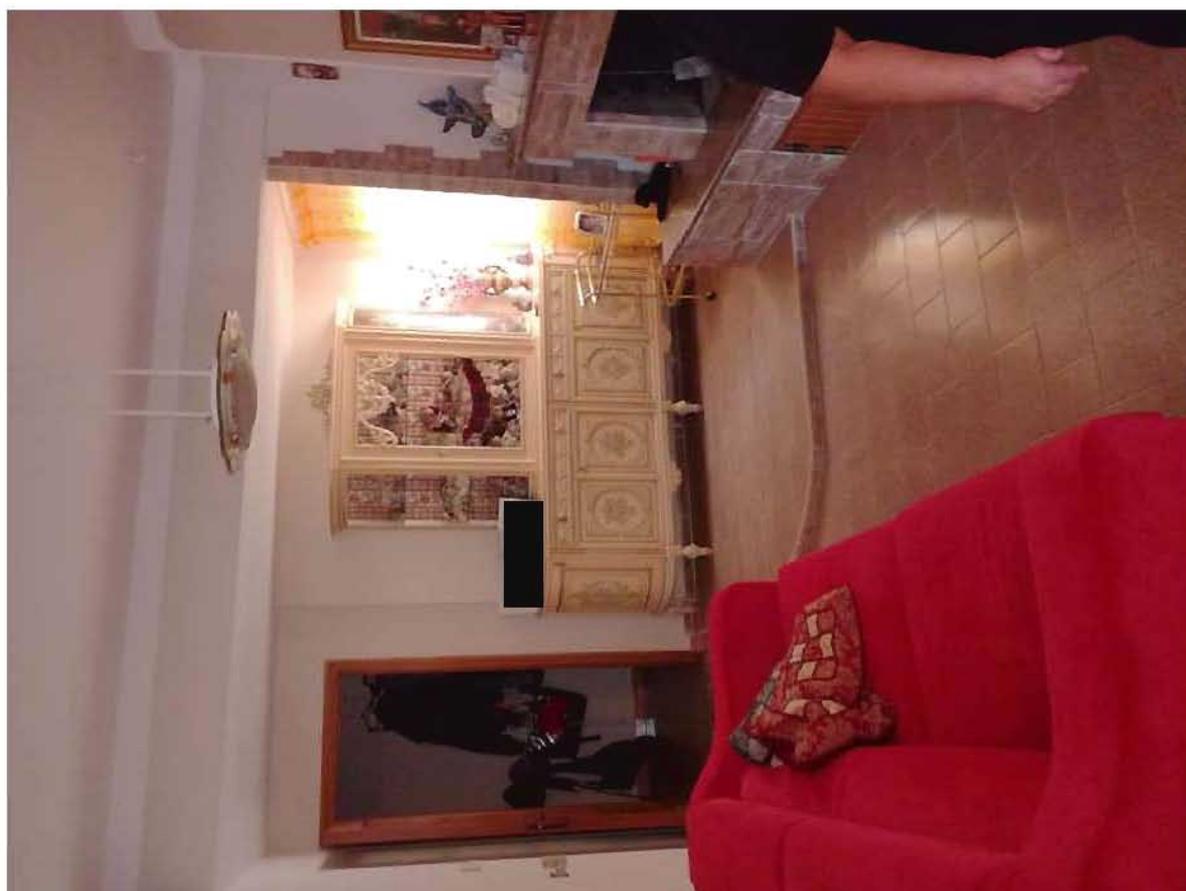
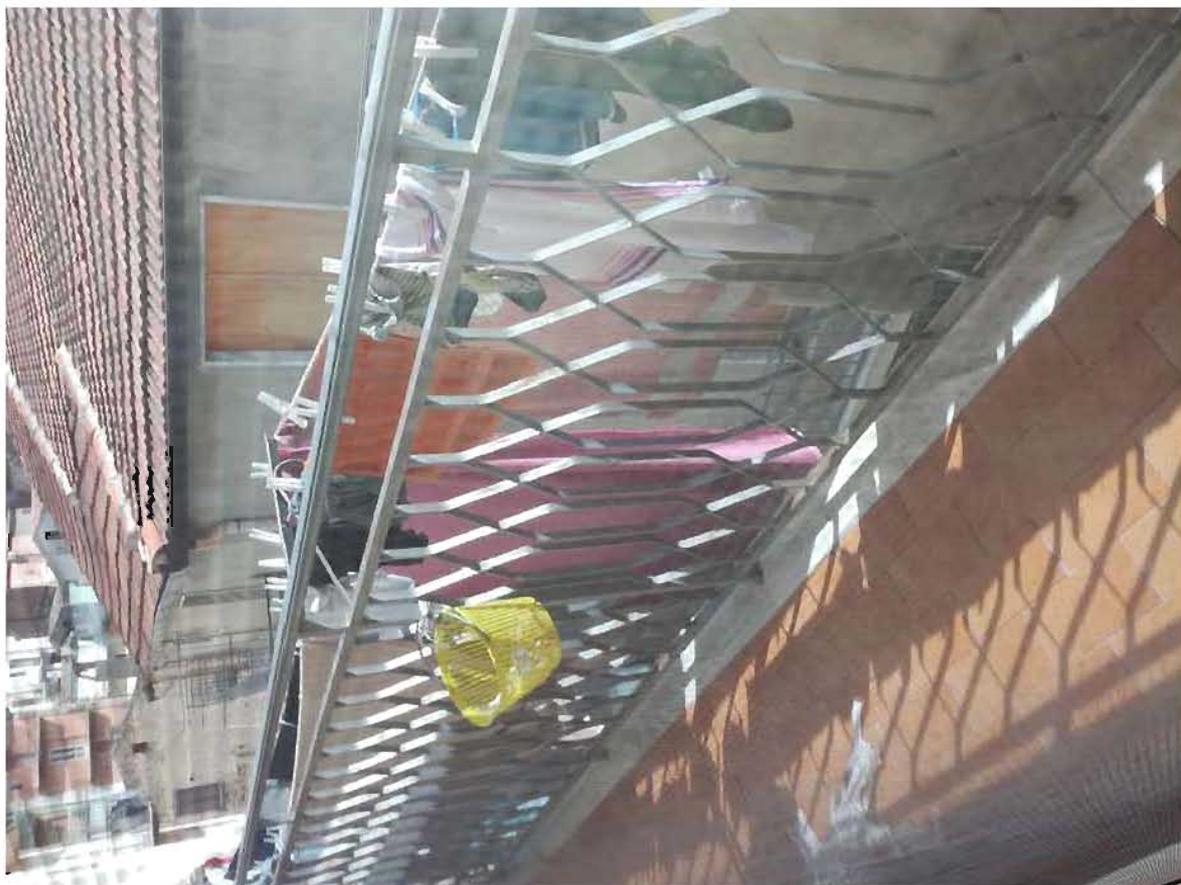












**RIEPILOGO:****Elenco Unità Immobiliari Stimate**

Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile (intero)	Valore Immobile quota pignorata	quota pignorata 1/9 e 1/1	Località
1	Immobile	44	1357		€ 79.965,00	€ 79.965,00	1/1	Senise (PZ)
2	Immobile	41	582	2	€ 4.200,00	€ 466,67	1/9	Senise (PZ)
3	Immobile	41	582	3	€ 16.668,00	€ 1.852,00	1/9	Senise (PZ)
4	Immobile	41	582	4	€ 4.290,00	€ 476,67	1/9	Senise (PZ)
5	Immobile	41	582	5	€ 78.428,00	€ 8.714,22	1/9	Senise (PZ)
6	Immobile	41	582	6	€ 80.724,00	€ 8.969,33	1/9	Senise (PZ)
7	Immobile	41	582	7	€ 81.718,00	€ 81.718,00	1/1	Senise (PZ)

Totale	€ 345.993,00
--------	--------------

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.

Sala Consilina, li 19/02/2021

**Il C.T.U.**  
(Ing. Giuseppe Paternoster)

