

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 58 – 1992

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it



Indice della Perizia

1.	Operazioni Peritali	3
2.	Titolarità	5
3.	Dati catastali	6
4.	Cronistoria dati catastali.....	8
5.	Individuazione e confini catastali	10
6.1	Bene 1	13
6.2	Bene 2	15
6.3	Bene 3	18
6.4	Bene 4	20
6.5	Terreni	22
6.6	Terreno	25
6.7	Terreni	27
7.	Provenienza del Bene.....	28
8.	Stima	32
9.	Suddivisione dei LOTTI	40



All'III.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero n°40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 06/07/2022, dalla S.V.I., Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED], iscritta al n. RGE 58/1992; in data 22/07/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico .

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 26 settembre 2023.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1. Operazioni Peritali

Il C.T.U., unitamente alla custode dott.ssa Avv. Barbara Pisoni, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 28/11/2022 e provvedeva ad effettuare gli accessi presso i compendi pignorati.

In tali accessi, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria (PZ), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in undici beni come di seguito elencati, tutti ricadenti nel Comune di Lauria (PZ):

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329;

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 32
(Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2);

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Bene 7 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con sovrastante deposito in lamiera zincata);



Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

2. Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono rispettivamente al seguente debitore:

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329;

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328
(Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2);

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Bene 7 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con sovrastante deposito in lamiera zincata);

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà 1/1 in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- **Comune di Lauria**
Diritto del concedente

3. Dati catastali

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
65	329			Seminativo	3		1.060 mq	€ 1,09	1,37

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
65	326	-	2	A/3	3	6 vani	114 mq	€ 192,12	S1-T

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328 (Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
65	328	-	2	A/2	2	7,50	194 mq	325,37	T

Il presente bene risulta essere stato demolito e pertanto gli attuali dati catastali non corrispondono allo stato dei luoghi.

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
65	520	2	2	C/2	3		96 mq	€ 71,12	T

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
65	325			Seminativo	3		1.489 mq	€ 1,54	€ 1,92

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Dati di classamento									



Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
65	531	-		Seminativo	3		1.917 mq	€ 1,98	€ 2,48

Bene 7 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
65	209	-		Seminativo	3		477 mq	€ 0,49	€ 0,62

Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
49	281	-		Pascolo Arb.	3		1.400 mq	€ 0,72	€ 0,65

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
54	105			Pasc. Cespug.	3		2.314 mq	€ 0,96	€ 0,72

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
54	102			Pascolo Arb.	4		7.958 mq	€ 2,88	€ 2,47

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub .	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Red. domen.	Red. Agr.
54	23			Pascolo	2		1.040 mq	€ 0,59	€ 0,43



4. Cronistoria dati catastali

Tutti i beni successivamente citati derivano dalla seguente cronistoria al catasto terreni:

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/06/2023	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 64, Part. 329, Qualità Seminativo Cl 3 Sup. 1.060 mq Redd. Dom. € 1,09 Redd. Agrar. € 1,37

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 04/12/1992	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 211, Qualità Seminativo Cl 3 Sup. 1.607 mq Redd. Dom. € 1,66 Redd. Agrar. € 2,07
Dal 04/12/1992 al 20/06/2023	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 326 Sub. Categoria A/3 CL 03 Consistenza 6 Vani Rendita € 192,12.

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328 (Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 04/12/1992	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 18, Qualità Pascolo Cl 1 Sup. 2.188 mq Redd. Dom. € 2,03 Redd. Agrar. € 1,24
Dal 04/12/1992 al 20/06/2023	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 328 Sub. Categoria A/2 CL 02 Consistenza 7,5 Vani Rendita € 325,37.

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 12/12/1995	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 18, Qualità Pascolo Cl 1 Sup. 2.188 mq Redd. Dom. € 2,03 Redd. Agrar. € 1,24



Dal 12/12/1995 al 13/07/2012	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 327, Qualità Pascolo Cl 1 Sup. 2.013 mq Redd. Dom. € 1,87 Redd. Agrar. € 1,14
Dal 13/07/2012 al 02/09/2013	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 520 Sub. 1 Categoria C/2 CL 05 Consistenza 150 mq Rendita € 185,93.
Dal 03/09/2013 al 20/06/2023	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 65, Part. 520 Sub. 2 Categoria C/2 CL 03 Consistenza 81 mq Rendita € 71,12.

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 04/12/1992	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 211, Qualità Seminativo Cl 3 Sup. 1.607 mq Redd. Dom. € 1,66 Redd. Agrar. € 2,07
Dal 04/12/1992 al 20/06/2023	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 325, Qualità Seminativo Cl 3 Sup. 1.489 mq Redd. Dom. € 1,54 Redd. Agrar. € 1,92

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 12/12/1995	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 18, Qualità Pascolo Cl 01 Sup. 2.188 mq Redd. Dom. € 2,03 Redd. Agrar. € 1,24
Dal 12/12/1995 al 02/09/2013	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 327, Qualità Pascolo Cl 01 Sup. 2.013 mq Redd. Dom. € 1,87 Redd. Agrar. € 1,14
Dal 02/09/2013 al 20/06/2023	██████████ ██████████████████ ██████████████████ Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 531, Qualità Seminativo Cl 03 Sup. 1.917 mq Redd. Dom. € 1,98 Redd. Agrar. € 2,48



Bene 7 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/06/2023	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 65, Part. 209, Qualità Seminativo CI 3 Sup. 477 mq Redd. Dom. € 0,49 Redd. Agrar. € 0,62

Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/06/2023	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 49, Part. 281, Qualità Pascolo Arb CI 3 Sup. 1.400 mq Redd. Dom. € 0,72 Redd. Agrar. € 0,65

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/06/2023	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 105, Qualità Pasc. Cespug CI 3 Sup. 2.314 mq Redd. Dom. € 0,96 Redd. Agrar. € 0,72

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/06/2023	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 105, Qualità Pascolo Arb CI 4 Sup. 7.958 mq Redd. Dom. € 2,88 Redd. Agrar. € 2,47

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/06/2023	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 54, Part. 23, Qualità Pascolo CI 2 Sup. 1.040 mq Redd. Dom. € 0,59 Redd. Agrar. € 0,43

5. Individuazione e confini catastali

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono tutti nel Comune di Lauria (PZ) e confinano rispettivamente:

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329:



con il fiume Sinni, proprietà [REDACTED], Strada Statale n. 104 Sapri - Ionio, salvo altri.



- Bene 2** – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;
- Bene 3** – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328 (Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);
- Bene 4** – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2);
- Bene 5** – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;
- Bene 6** – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;
- Bene 7** – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con sovrastante deposito in lamiera zincata);

L'intero compendio elencato confina con Strada Statale n. 104 Sapri-Ionio, con proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

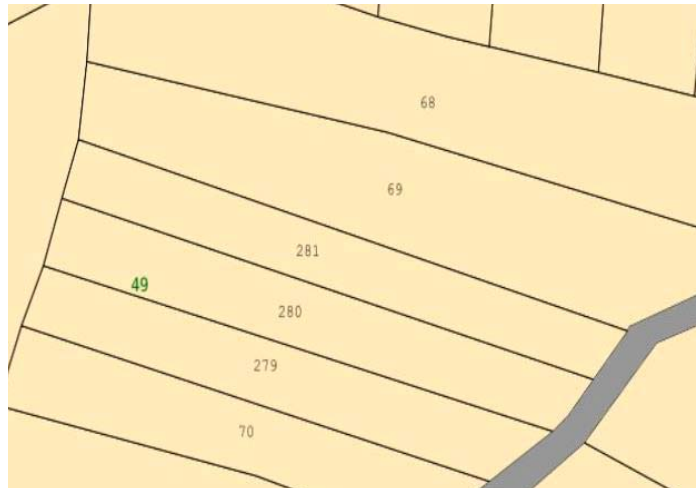


Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

L'appezzamento di terreno confina, con la via vicinale Tempa Piattino, con proprietà

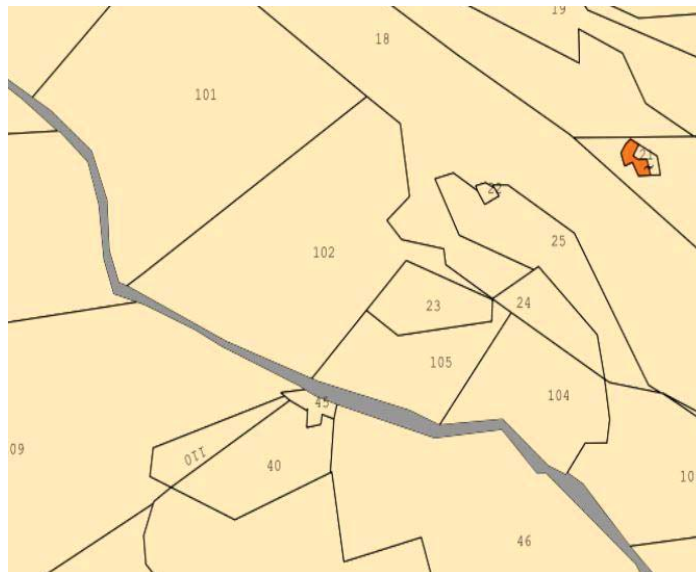
[REDACTED] salvo altri.





- Bene 9** – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;
- Bene 10** – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;
- Bene 11** – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

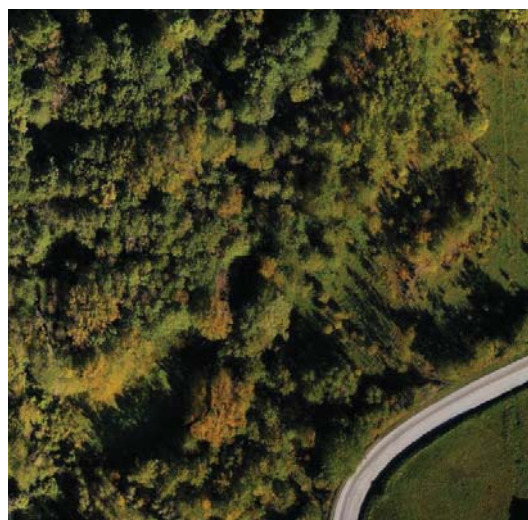
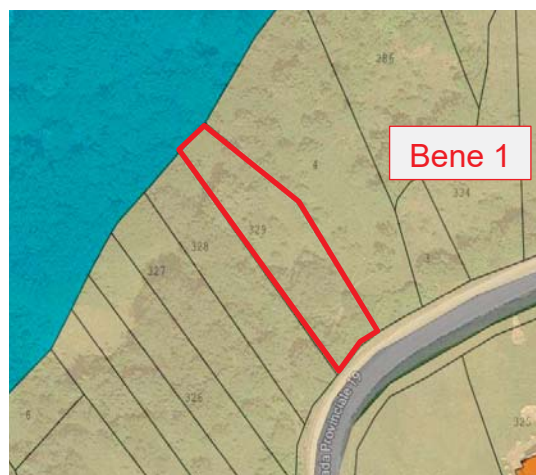
L'appezzamento di terreno confina, con proprietà [redacted] proprietà [redacted], con proprietà [redacted] con Via Vicinale, salvo altri.



6.1 Bene 1

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Il bene in oggetto consiste in un appezzamento di terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia incline verso il sottostante torrente, attualmente incolto, collocato in contrada Arena Bianca, a nord della S.P.19. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il "bene 1" ha una superficie catastale di circa mq. 1.060,00. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.



Consistenza.

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 329	1.060,00 mq	-	1,00	1.060,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1.060,00 mq		

Stato Conservativo

Il bene in oggetto è prevalentemente incolto.



Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere corrispondente alla documentazione in atti presso l'Ente.

Normativa Urbanistica

I beni ricade in "zona E1 Verde Agricolo " per l'area ricadente oltre i 20 ml. dalla viabilità principale, mentre per la restante parte ricade in "Zona R Vincolo di rispetto della viabilità principale" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Sui predetti immobili non risulta nessun fabbricato o opera.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava incolto.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



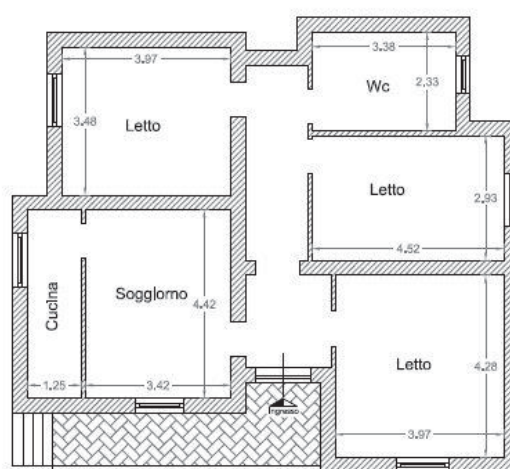
6.2 Bene 2

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Piano Cataldo del Comune di Lauria (PZ), riportato nel NCEU al foglio 65, p.lla 326 categoria A/3 con destinazione d'uso abitazione. Il bene in oggetto è inserito in un contesto edilizio con sporadiche zone residenziali



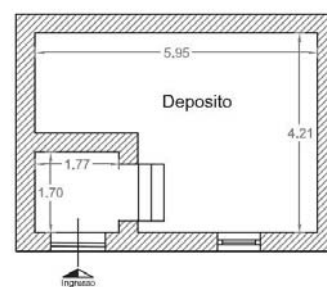
similari nelle aree limitrofe. Per accedere all'immobile occorre seguire una stradina privata che immette sulla S.S. n.104 "Sapri – Ionio". Si compone di un piano terreno ed un piano seminterrato, entrambi con accessi indipendenti.



L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. La struttura

portante è composta da intelaiatura verticale ed orizzontale in cemento armato solai in latero cementizio.

Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in discreto stato e comunque tutti funzionanti. La



pavimentazione interna è in monocottura in buono stato

di conservazione e così come gli infissi esterni in legno tradizionale. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile.

L'immobile è così distribuito: Piano Terra – composto da piccola cucina, soggiorno, tre vani letto, sevizi e piccolo portico esterno in corrispondenza dell'ingresso.

Piano seminterrato – composta da un unico ambiente adibito a deposito.



Consistenza

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	107,20 mq	1,00	107,20 mq	H 2,80 m	Terra
Portico ingresso	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	---	Terra
Deposito	23,00 mq	33,80 mq	0,10	3,38 mq	H 1,75 m	Seminterrato
Superficie convenzionale complessiva:				112,38 mq		

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in buono stato di conservazione, così come quelle interne, fatta eccezione di qualche piccola manifestazione di umidità. La pavimentazione interna in buono stato di conservazione così come anche le porte di ingresso e finestre. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data del sopralluogo risultano essere efficienti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere corrispondente alla documentazione in atti presso l'Ente.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade in "zona E1 Verde Agricolo" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Lauria, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con il seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 1148/1982;



Da un'attenta verifica si è riscontrato che vi sono lievi difformità rispetto alla volumetria, forma e dimensione del portico. Inoltre la cantina risulta essere stata realizzata nelle fondazioni della struttura e non autorizzata nella predetta concessione.

Pertanto, lo scrivente in fase di stima, provvederà ad effettuare una decurtazione per il ripristino di dette difformità elencate.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto pignorato [REDACTED] e nucleo familiare.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio con condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



6.3 Bene 3

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Il bene in oggetto è situato in contrada Piano Cataldo del Comune di Lauria (PZ), riportato nel NCEU al foglio 65, p.lla 328 categoria A/2. Precedentemente il bene era costituito da un fabbricato per civile abitazione. Secondo a quanto riportato nella relazione tecnica dell'arch.



██████████, il predetto immobile risultava gravemente danneggiato a causa anche dei numerosi anni passati a seguito del sisma dell'80. Ad oggi, diversamente da quanto rappresentato in mappa e visura catastale, non risulta esserci più il fabbricato ma soltanto l'area di sedime dello stesso.



Predetta aerea si presenta completamente incolta e priva di vegetazione.

Consistenza

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328 (Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 328	194,00 mq	-	1,00	194,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				194,00 mq		

Stato Conservativo

Trattandosi di un'area pertinenziale agli immobili adiacenti la stessa si presenta completamente incolta e priva di vegetazione.



Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate di Potenza, non risulta più presente l'immobile censito al catasto urbano con la categoria A/3 ma soltanto un'aera urbana. Pertanto a parere dello scrivente andrebbe presentata pratica "Pregeo" per demolizione totale di fabbricato e trasferire l'intera particella n. 328 al catasto terreni con qualità "Incolto". Alla luce di quanto precedentemente descritto in fase di stima lo scrivente provvederà aa effettuare una decurtazione sull'importo di stima idonea alla sistemazione catastale delle predette incongruenze.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade in "zona E1 Verde Agricolo" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Sul predetto bene non risulta nessun fabbricato o opera.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava incolto.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio con condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



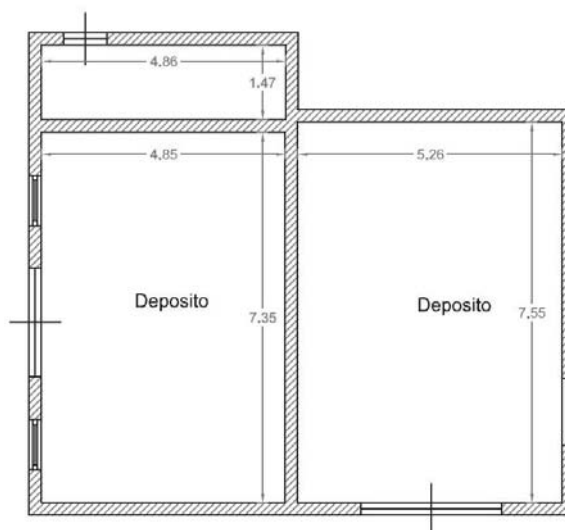
6.4 Bene 4

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Località Piano Cataldo del Comune di Lauria (PZ), riportato nel NCEU al foglio 65, p.IIa 520 categoria C/2 con destinazione d'uso deposito. Il bene in oggetto è inserito in un contesto edilizio con sporadiche zone residenziali similari nelle aree limitrofe, si



sviluppa su un unico livello a pian terreno. È accessibile dall'area circostante il fabbricato, individuata dalla p.IIa 531 compresa nel compendio pignorato, quest'ultima è accessibile dalla stradina privata che si immette nella strada statale n. 104 "Sapri - Ionio". La struttura portante è in muratura di blocchi in cls, con manto di copertura in laterizi e laminato. La pavimentazione interna in cemento in buono stato di conservazione e così come gli infissi in metallo. L'altezza interna utile del piano è variabile: legnaia mt. 2,20, locale retrostante da 4,00 a 3,70 mt., e la rimanente porzione mt. 4,05



L'immobile è così distribuito: Piano Terra – composto da tre ampi vani deposito.

Consistenza

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2);



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	82,00 mq	95,50 mq	1,00	95,50 mq	H Var m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				95,50 mq		

Stato Conservativo

Complessivamente l'intera struttura risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere corrispondente alla documentazione in atti presso l'Ente, fatta eccezione delle aperture interne che collegavano i vari ambienti, che alla data di accesso non risultavano essere presenti.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade in "zona E1 Verde Agricolo" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Lauria, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con il seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 9/180 del 02/10/1985;

Da un'attenta verifica della concessione reperita si è riscontrato che risulta autorizzato soltanto una parte del deposito, mentre per la rimanente parte non risulta alcun titolo edilizio, pertanto, lo scrivente in fase di stima, provvederà ad effettuare una decurtazione del valore del bene per il ripristino della difformità elencata.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto pignorato [REDACTED] e nucleo familiare.



Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio con condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

6.5 Terreni

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Bene 7 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con sovrastante deposito in lamiera zincata);

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un lotto di terreno costituito da diverse particelle disposte nell'area perimetrale al fabbricato contraddistinto al bene 2 e 4 nel Comune di Lauria (PZ) con destinazione agricola. Precisamente le particelle 325, 531 e 209 del foglio di mappa n. 65 in contrada Piano Cataldo.

L'intero lotto di terreno ha forma Irregolare e morfologia pressappoco pianeggiante, attualmente adibito a piazzale, parcheggio ed attività agricole, annesso ai fabbricati circostanti pignorati. La parte dell'area adibita a piazzale è pavimentata con misto stabilizzato, mentre la rimanente parte si presenta incolta. Sulla particella 531, inoltre è presente un box in lamiera zincata adibito a deposito. Il manufatto è ancorato su una platea in cls e con dimensioni pari a 6,50 ml di lunghezza e 4,00 ml di larghezza per un totale di mq 26,00.



Sulla particella 209 risulta realizzata una struttura in parte composta da mattoni in cls e in parte in legno con copertura in lamiera zincata, utilizzata per il ricovero della legna e cuccia per il cane. La struttura si sviluppa per una superficie di circa 26,00 mq con altezza interna al colmo di 2,00 ml.



Per entrambe le strutture non risulta esserci alcun permesso edilizio, anche in questo caso lo scrivente provvederà a decurtare una percentuale sul valore del bene per la rimozione delle stesse. L'intero lotto di terreno, ha una superficie complessiva catastale di circa mq. 3.883,00.

Consistenza.

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 325	1.489,00 mq	-	1,00	1.489,00 mq		
Part. 531	1.917,00 mq	-	1,00	1.917,00 mq		
Part. 209	477,00 mq	-	1,00	477,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3.883,00 mq		

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 531 Box	26,00 mq	-	1,00	26,00 mq		
Part. 209 Legnaia	26,00 mq	-	1,00	26,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

Stato Conservativo

L'intero lotto in cui ricadono i beni in oggetto, risultano essere in buono stato di manutenzione, privo di rovi e spine. Si presenta, adeguatamente mantenuto.



Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, non risultano presenti in mappa le due strutture precedentemente descritte e pertanto non essendo accatastate non producono reddito ai fini fiscali. I terreni, ad eccezione della part. 209, risultano essere incolti ed adibiti a piazzale e pertanto non corrispondenti alla qualità presente in visura catastale (Seminativo).

Normativa Urbanistica

I beni ricade in "zona L3 area per insediamenti agrituristici" del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Lauria, ha constatato che l'ente non ha fornito allo scrivente alcuna documentazione Urbanistica in merito alle strutture presenti sui terreni oggetto della presente. Pertanto in fase di stima, si provvederà ad apportare percentuale di detrazione per la rimozione delle stesse.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto pignorato [REDACTED] e nucleo familiare.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio con condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



6.6 Terreno

Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Il bene in oggetto consiste in un piccolo appezzamento di terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia quasi pianeggiante, attualmente incolto, contraddistinto al foglio 49 particella 281 del Comune di Lauria. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il “bene 8” ha una superficie catastale di circa mq. 1.400,00. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.



Consistenza.

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 281	1400,00 mq	-	1,00	1400,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1400,00 mq		

Stato Conservativo

Il bene in oggetto è prevalentemente incolto.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, l'immobile risulta essere corrispondente alla documentazione in atti presso l'Ente.

Normativa Urbanistica



I beni ricade in “zona E1 Verde Agricolo ” del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Sui predetti immobili non risulta nessun fabbricato o opera.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava incolto e non detenuto dal debitore.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in un complesso edilizio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

Usi civici

Il bene, così come da certificato dal Dipartimento delle Politiche Agricole e Forestali – Regione Basilicata risulta appartenente allo stato degli “arbitrari occupatori del Demani Civico Comunale denominato Piscitella”. Di conseguenza, lo scrivente, a seguito di richiesta presso l'Ente Comunale e Regionale, ha constatato che per la legittimazione del presente bene occorre una redazione specialistica firmata da un estimatore demaniale ed il versamento dei canoni di locazione arretrati e che la somma di entrambe supera il valore del terreno stimato. Pertanto ritiene non conveniente procedere alla vendita del presente bene.



6.7 Terreni

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

Caratteristiche costruttive e descrizione.

I beni contraddistinti con il numero 9, 10, e 11 sono composti da tre appezzamenti di terreno di forma irregolare e di morfologia inclinata, attualmente in parte bosco ceduo e in parte pascolo e sono raggiungibili mediante una strada vicinale denominata “Piscitella” che accede sulla S.S.104 Sapri – Ionio. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Le particelle in oggetto hanno una superficie catastale totale di circa mq. 11.312,00 rispettivamente mq. 2.314,00 per la part. 105, mq. 7.958,00 per la part. 102, e mq. 1040,00 per la part. 23.



La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Consistenza.

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part. 105	2.312,00 mq	-	1,00	2.312,00 mq		
Part. 102	7.958,00 mq	-	1,00	7.958,00 mq		
Part. 23	1040,00 mq	-	1,00	1040,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				11.312,00 mq		

Stato Conservativo

Trattandosi di bosco i terreni risultano essere in buono stato conservativo.



Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, i terreni risultano avere qualità "seminativo e Pascolo Arb." ma di fatto sono bosco.

Normativa Urbanistica

I beni, ricadono in "zona E1 Verde Agricolo " del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Sui predetti immobili non risulta nessun fabbricato o opera.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo i beni risultavano liberi.

Vincoli od Oneri Condominiali

Non sussistono le condizioni per la creazione di condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

7. Provenienza del Bene

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329 ex particella 5/f are 10.60;

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326 ex particella 211 ctg A/3 vani 6 su terreno foglio 65 particella 211 ex particella 19/c;

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328 (Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito) ex particella 18 ctg A/2 vani 7,5 su terreno foglio 65 particella 18;

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2) ex particella 327 ex particella 18 ctg D/2 mq 81 su terreno foglio 65 particella 18;

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325 ex particella 211 are 14.89;



Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531 ex particella 327 ex particella 18 are 19.17;

Bene 7 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con sovrastante deposito in lamiera zincata) ex particella 17/b (si segnala che la signora [REDACTED] viene riportata come nata il [REDACTED]);

Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281 ex particella 70/D are 14.00;

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105 ex particella 24/c are 23.14;

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102 ex particella 18 are 79.58;

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23 are 10.40;

I predetti immobili risultano di proprietà della signora [REDACTED]
[REDACTED], a cui è pervenuto con atto a rogito notaio De Monte dott. Giovanni in data 07.03.1964, registrato a Lauria in data 12.03.1964 al n. 813, contenente donazione dai coniugi signori [REDACTED] nato il [REDACTED] Lauria e [REDACTED] nata il [REDACTED] Lauria, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 19.05.1964 ai nn. 302452/11685;

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 30/08/2022, sono risultate le seguenti formalità:

1. ipoteca in rinnovazione con atto a rogito notaio Frauenfelder dott. Bruno in data 23.10.1990, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per la somma di Euro 154.937,07 a garanzia del capitale di Euro 67.139,40, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti 1, 3, 4, 5 e 6 e precisamente sulle originarie particelle 325 e 326 ex particella 211, e particelle 327 e 328 ex particella



18 del foglio 65, a favore [REDACTED] spa con sede in [REDACTED]
[REDACTED] e contro la signora [REDACTED]
[REDACTED], in qualità
di debitore non datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio
Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in
data 12.10.2010 ai nn.17138/2633, in rinnovazione di quella iscritta in data
26.10.1990 ai nn. 13296/801;

2. rinnovazione verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 11.06.1992,
notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro, gravante sugli immobili sopra
descritti ai punti 1, 3, 4, 5 e 6 e precisamente sulle originarie particelle 325 e 326
ex particella 211, e particelle 327 e 328 ex particella 18 del foglio 65, a favore
[REDACTED]
[REDACTED], trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 06.06.2012 ai nn. 8411/7106,
rinnovazione di quello trascritto in data 23.09.1992 ai nn. 11851/10446;
3. rinnovazione verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 10.10.1992,
notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro, gravante sugli immobili sopra
descritti ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed 11 e precisamente sulle originarie
particelle 5/f del foglio 64, 19/c, 18, 17/b del foglio 65, 18/d, 23 e 24/c del foglio 54,
70/d del foglio 49, a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza –
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 21.06.2012 ai nn.



9359/7913, rinnovazione di quello trascritto in data 05.11.1992 ai nn. 13491/10446;

4. ipoteca in rinnovazione con atto giudiziario notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro in data 01.09.1992, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo per la somma di Euro 33.994,04 a garanzia del capitale di Euro 21.935,52, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed 11, e precisamente sulle originarie particelle 5/f del foglio 64, 19/c, 18, 17/b del foglio 65, 18/d, 23 e 24/c del foglio 54, 70/d del foglio 49, a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 01.08.2012 ai nn. 11523/799, in rinnovazione di quella iscritta in data 17.09.1992 ai nn. 11620/753;
5. ipoteca in rinnovazione con atto giudiziario notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Lagonegro in data 08.11.1991, derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo per la somma di Euro 15.493,71 a garanzia del capitale di Euro 11.083,00, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ed 11, a favore [REDACTED]
[REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 14.08.2012 ai nn. 12229/857, in rinnovazione di quella iscritta in data 03.09.1992 ai nn. 11091/731;
6. atto per causa morte presentato al Tribunale di Lagonegro con atto giudiziario in data 14.02.2023, contenente accettazione di eredità con beneficio di inventario in favore del signor [REDACTED] e contro



la signora [REDACTED]
[REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza
– Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 14.04.2023 ai nn.
6564/5320.

8. Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto



comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Potenza (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "*Borsino immobiliare*".

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329;

In considerazione della natura del terreno, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in



considerazione dei valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nelle zone si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 2,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 1	1.060,00 mq	2,00 €/mq	2.120,00 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 2.120,00**

Deprezzamento del 15%: € 318,00 a detrarre

Valore finale del Bene: € 1.800,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *milleottocento,00 euro*

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

“Borsino immobiliare” = valore medio 800,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 850,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.100,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **916,67 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>



Totale coefficiente di riduzione	0,87
---	-------------

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\underline{Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})}$$

valore unitario medio	€ 916,67
Coefficiente di riduzione	0,86

valore unitario ridotto	€ 797,50
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- o **797,50 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 2	112,38 mq	797,50 €/mq	89.623,05 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 89.623,05**

Deprezzamento del 15%: € 13.443,46 a detrarre

A detrarre l'importo di € 9.000,00 per difformità urbanistica

Valore finale del Bene 2: € 67.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *sessantasettemila,00 euro*

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2);

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

“Borsino immobiliare” = valore medio 220,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 200,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 250,00€/mq



Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **223,33 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,84

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\text{Vur} = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

valore unitario medio	€ 223,33
Coefficiente di riduzione	0,84

valore unitario ridotto	€ 187,60
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **187,60 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 4	95,50 mq	187,60 €/mq	17.915,80 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 17.915,80**

Deprezzamento del 15%: € 2.687,37 a detrarre



A detrarre l'importo di € 3.000,00 per difformità urbanistica

Valore finale del Bene 4: € 12.200,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *dodicimiladuecento,00 euro*

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328
(Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Bene 7 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con
sovrastante deposito in lamiera zincata);

In considerazione della natura del terreno, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione dei valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nelle zone si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 4,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 3	194,00 mq	4,50 €/mq	873,00 €
Bene 5	1.489,00 mq	4,50 €/mq	6.700,00 €
Bene 6	1.917,00 mq	4,50 €/mq	8.626,00 €
Bene 7	477,00 mq	4,50 €/mq	2.146,00 €
			18.345,00 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 18.345,00**

Deprezzamento del 15%: € 2.751,75 a detrarre

A detrarre l'importo di € 4.000,00 per la rimozione delle opere non autorizzate

Valore finale del Bene: € 11.600,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *undicimilaseicento,00 euro*



Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

In considerazione della natura del terreno, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione dei valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nelle zone si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 2,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 8	1.400,00 mq	2,00 €/mq	2.800,00 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 2.800,00**

Deprezzamento del 15%: € 420,00 a detrarre

A detrarre l'importo di € 2.500,00 per costi di legittimazione di proprietà.

Valore finale del Bene: € 0,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: zero,00 euro

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

In considerazione della natura del terreno, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione dei valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nelle zone si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 1,40 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 9	2.312,00 mq	1,40 €/mq	3.236,80 €
Bene 10	7.958,00 mq	1,40 €/mq	11.141,20 €



Bene 11	1040,00 mq	1,40 €/mq	1.456,00 €
			15.834,00 €

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 15.834,00**

Deprezzamento del 15%: € 2.375,10 a detrarre

Valore finale del Bene: € 13.500,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *tredecimilacinquecento,00 euro*



9. Suddivisione dei LOTTI

Lotto 1

Bene 1 – Terreno, ubicato in Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg.64 Part. 329;

Valore finale del Bene: € 1.800,00

Valore Totale Lotto 1: € 1.800,00

Diconsi: *milleottocento,00 euro*

Lotto 2

Bene 2 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 326;

• **Valore finale del Bene 2: € 67.000,00**

Bene 4 – Deposito ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 520 (Ad oggi contraddistinto con il sub.2);

• **Valore finale del Bene 4: € 12.200,00**

Bene 3 – Fabbricato Civile ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 328
(Ad oggi Area urbana di sedime in quanto demolito);

Bene 5 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 325;

Bene 6 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 531;

Bene 7 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piano Cataldo, Fg. 65 Part. 209 (Con sovrastante deposito in lamiera zincata);

• **Valore finale del Bene 3-5-6-7: € 11.600,00**

Valore Totale Lotto 2: € 90.800,00

Diconsi: *novantamilaottocento,00 euro*



Lotto 3

Bene 8 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 49 Part. 281;

- **Valore finale del Bene 3: € 0,00**

Valore Totale Lotto 3: € 0,00

Diconsi: *zero,00 euro*

Lotto 4

Bene 9 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 105;

Bene 10 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 102;

Bene 11 – Terreno ubicato a Lauria (PZ) Loc. Piscitelle, Fg. 54 Part. 23;

- **Valore finale del Bene 4: € 13.500,00**

Valore Totale Lotto 4: € 13.500,00

Diconsi: *tredicimilacinquecento,00 euro*

Si precisa, che in fase di aggiornamento delle visure ipocatastali a tutto il 13/07/2023 risultava tra le altre formalità “atto per causa morte – contro la [REDACTED]” e di conseguenza lo scrivente, ha provveduto a richiedere all’ufficio Anagrafe del Comune di Lauria, il certificato di morte del debitore il quale si allega alla presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 12/09/2023

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto;*
4. *Planimetrie catastali catastali;*
5. *Visure catastali;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni Omi;*
8. *Certificati di residenza e matrimonio;*
9. *Documentazione Usi Civici;*
10. *Certificato di Morte Debitore.*

