

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

PROCEDURA n. 58/1994 R.G.E.

Banco di Napoli s.p.a.

contro

XXXXXXXXXX

Custode: Avv. Italo Grillo

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 12/06/2024

Maratea, 03/05/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 58/1994 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 09.11.2023, prestato giuramento in data 17.11.2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **Banco di Napoli s.p.a.** nei confronti di **XXXXXXXXXXXX** al fine di espletare il seguente mandato:

**Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare
nr. 58/1994 R.G.E.**

CONTROLLI PRELIMINARI: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

QUESTITO n.1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

QUESTITO n.2: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

QUESTITO n.4: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

QUESTITO n.5: *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

QUESTITO n.6: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

QUESTITO n.7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

QUESTITO n.8: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

QUESTITO n.9: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

QUESTITO n.10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

QUESTITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.*

QUESTITO n.12: *procedere alla valutazione dei beni.*

QUESTITO n.13: *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

QUESTITO n.14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

IMMOBILI SITI IN SENISE (PZ)

Lotto da 1 a 7 Unità Immobiliari siti in Via Carlo Levi.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto e al legale rappresentante della società esecutata.

1° accesso eseguito in data **25.03.2024** presso gli immobili siti nel Comune di Senise (Pz); come si evince dal verbale redatto dal sottoscritto, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 18,50 con la stesura del verbale.

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo effettuato in data **25.03.2024** con inizio alle ore 15,30 – Immobili ubicati in Senise (Pz) Lotto da 1 a 7 Unità Immobiliari all'interno di un più ampio fabbricato sito in Via Carlo Levi;

Al primo sopralluogo era presente l'Avv. Italo Grillo, custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, la sig.ra XXXXXXXXX nata a XXXXX (Pz) in data 27 maggio XXXX ed ivi residente in via XXXXXXXX identificata con documento di riconoscimento n. XXXXXXXXX rilasciato dal Comune di Senise in data XXXXXXXXXX, nonché il collaboratore di studio geom. Raffaele Cresci.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza del sig. XXXXXXXX, il quale ha permesso l'accesso agli immobili ubicati nel Comune di Senise (Pz) in Via Carlo Levi (Lotto da 1 a 7). Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 18,50 con la stesura del verbale di sopralluogo.

Previa richiesta ai competenti Enti del giorno 06.03.2024, sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Senise (Pz) prendendo visione degli atti,

estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Salerno mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.

CONTROLLI PRELIMINARI

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica effettuata, si è riscontrata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la stessa è stata già oggetto di verifica da parte del Ctu Agrello Antonio con quesito specifico del 11.10.2007. Nella perizia deposita in data 19.01.2008, lo stesso riporta dettagliatamente i titoli di provenienza anteriori al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento.

In adempimento al mandato conferitogli il sottoscritto, ha verificato ed estratto copia delle seguenti documentazioni:

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali; **(all. A)**
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz)– servizi catastali; **(all. B)**
- Planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz)– servizi catastali; **(all. C)**
- Elaborati Planimetrici estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz)– servizi catastali; **(all. D)**
- Ispezioni Ipotecarie estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali; **(all. E)**

Dalla documentazione estratta non risulta che vi siano variazioni rispetto a quanto depositato dal creditore precedente ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c..

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO 1

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n. snc, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 15** Unità immobiliare destinata a locale deposito Piano S1, categoria C/2
Classe 5 consistenza mq. 200 Superficie catastale mq. 223;

Il bene appartiene a: **XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e
XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;**

LOTTO 2

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n. snc, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 16** Unità immobiliare destinata a locale deposito Piano S1, categoria C/2
Classe 6 consistenza mq. 45 Superficie catastale mq. 51;

Il bene appartiene a **XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e
XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;**

LOTTO 3

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n.18, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 6** Unità immobiliare destinata a unità abitativa Interno n.4 Piano 1, categoria
A/02 Classe 03 consistenza 7,5 vani;

Il bene appartiene a: **XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e**

XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 4

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n.18, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 7** Unità immobiliare in corso di costruzione Piano 1, categoria F/3;

Il bene appartiene a: **XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXX (esecutata) nata a XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;**

LOTTO 5

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n.18, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 8** Unità immobiliare destinata a unità abitativa Interno n.6 Piano 2, categoria A/02 Classe 03 consistenza 7,5 vani;

Il bene appartiene a: **XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXX (esecutata) nata a XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;**

LOTTO 6

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n.18, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 9** Unità immobiliare in corso di costruzione Piano 2, categoria F/3;

Il bene appartiene a **XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;**

LOTTO 7

Immobile sito nel Comune di Senise (Pz) (Codice Catastale I610) Via Carlo Levi n.18, identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella:

- **365 sub. 11** Unità immobiliare in corso di costruzione Piano 3, categoria F/3;

Il bene appartiene a XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

QUESITO n.2

Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

LOTTO da 1 a 7

Foglio 31 Particella 365

Il terreno è pervenuto agli esecutati in virtù di atto di Compravendita per notar Monfa Alfonso Sede Senise (Pz) in data 13.04.1978 Rep. n. 2673, con il quale il sig. XXXXXXXXX, vendeva a XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000, l'immobile sito in Senise (Pz) distinto in catasto al Foglio **31** particella **365** categoria Uliveto Classe 2 Superficie mq. 980;

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

Gli immobili oggetto di procedura si trovano all'interno di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Senise (Pz) via Carlo Levi (ex via Timponi). L'intero fabbricato dai documenti prodotti dall'U.T.C. già allegati nelle perizie precedenti è stato assentito e quindi realizzato con Concessione Edilizia del 28.05.1977 e successiva richiesta di Condono edilizio presentata in data 31.12.1986 al n. 8398 per la porzione di fabbricato sita al piano seminterrato.

Trattasi di un fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione, per la maggior parte non ancora ultimato per ciò che concerne le rifiniture interne. La tipologia dell'immobile è tipica degli alloggi residenziali. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in cemento armato e solai in laterocemento ed è dotato di copertura in c.a. del tipo a falde inclinate, sormontato da manto di tegole del tipo portoghese, lo stesso si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed un piano parzialmente interrato. L'accesso al fabbricato e di conseguenza alle unità immobiliari oggetto di valutazione è sul piazzale antistante.

LOTTO N. 1

Immagine distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 15 (ex sub.2)

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Senise (Pz) in Via Carlo Levi n. 18, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **31** particella **365** sub **15**, categoria **C/2** classe 5, consistenza 200 mq. Superficie catastale 223 mq.

Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a officina/deposito è composta di un unico vano e accessori posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'unità è costituita da un unico vano, inoltre è presente un locale destinato a cantina, un locale destinato a ufficio e un servizio igienico sanitario.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,97 m. La superficie netta è di circa mq. 173,00 a cui vanno aggiunti circa mq. 18,00 di superficie dei vani accessori. L'unità è accessibile mediante

scala interna che si diparte dall'androne posto al piano terra e dalla corte pertinenziale esterna posta al piano seminterrato.

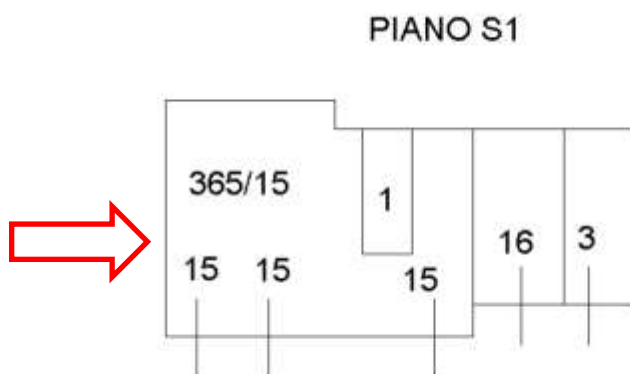
Le rifiniture interne sono allo stato grezzo, le pareti sono parzialmente intonacate, la superficie calpestabile non è pavimentata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità è provvista di impianto idrico ed elettrico.

L'accesso dalla corte esterna avviene attraverso delle porte garage di ferro.

L'unità ubicata al piano seminterrato è priva di Ape.

Confini: L'unità sub 15 ubicata al piano seminterrato confina ad est con il sub 16, e i restanti confini con area comune.



LOTTO N. 2

Immobilie distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 16 (ex sub.2)

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Senise (Pz) in Via Carlo Levi n. 18, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **31** particella **365** sub **16**, categoria **C/2** classe 6, consistenza 45 mq. Superficie catastale 51 mq.

Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a garage/deposito è composta di un due vani e accessori posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'unità è costituita da un vano adibito a garage/deposito, una cantina e un servizio igienico sanitario.

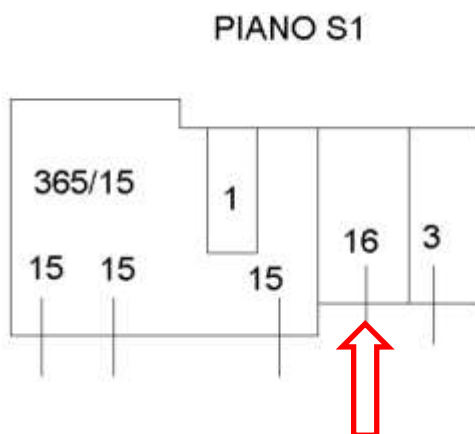
L'altezza interna dell'unità è pari a 2,97 m. La superficie calpestabile del vano adibito a garage è di circa mq. 30,36 a cui vanno aggiunti circa mq. 12,50 di superficie del vano adibito a cantina e circa mq. 1,00 del w.c. L'unità è accessibile dalla corte pertinenziale esterna posta al piano seminterrato, attraverso una porta garage di ferro.

Le rifiniture interne sono allo stato grezzo, le pareti sono parzialmente intonacate, la superficie calpestabile non è pavimentata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità è provvista di impianto idrico ed elettrico.

L'unità ubicata al piano seminterrato è priva di Ape.

Confini: L'unità sub 16 ubicata al piano seminterrato confina ad est con il sub 3, a nord e sud con area comune e a ovest con il subalterno 15.





LOTTO N. 3

Immobilabile distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 6

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobiliare sito in Senise (Pz) in Via Carlo Levi n. 18, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **31** particella **365** sub **6**, categoria **A/2** classe 3, consistenza 7,5 vani, ubicato al piano I.

Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a uso abitazione di tipo civile è composta di cinque vani e accessori posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'alloggio è costituito da un ingresso disimpegno, una cucina con ripostiglio, una sala da pranzo, tre vani letto, due bagni e un vano destinato a ripostiglio. Sono presenti n. 4 balconi, rispettivamente per gli affacci dal vano cucina, dalla sala da pranzo e dai vani letto.

L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a 2,98 m. La superficie netta è di circa mq. 132,84 a cui vanno aggiunti circa mq. 38,20 di balconi.

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

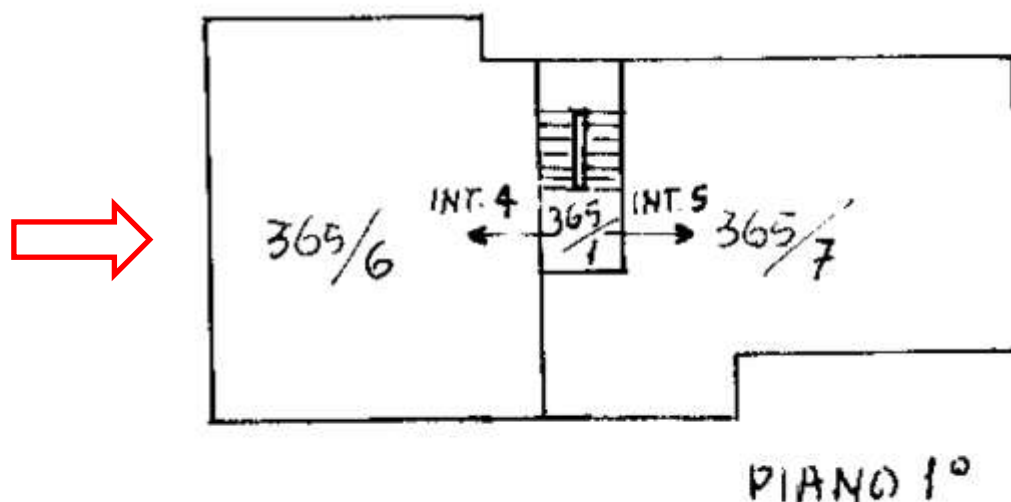
Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano e terminali a parete in ghisa, inoltre è presente un camino a legna nella cucina.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con persiane in legno, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato.

Lo stato manutentivo complessivamente è discreto/buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

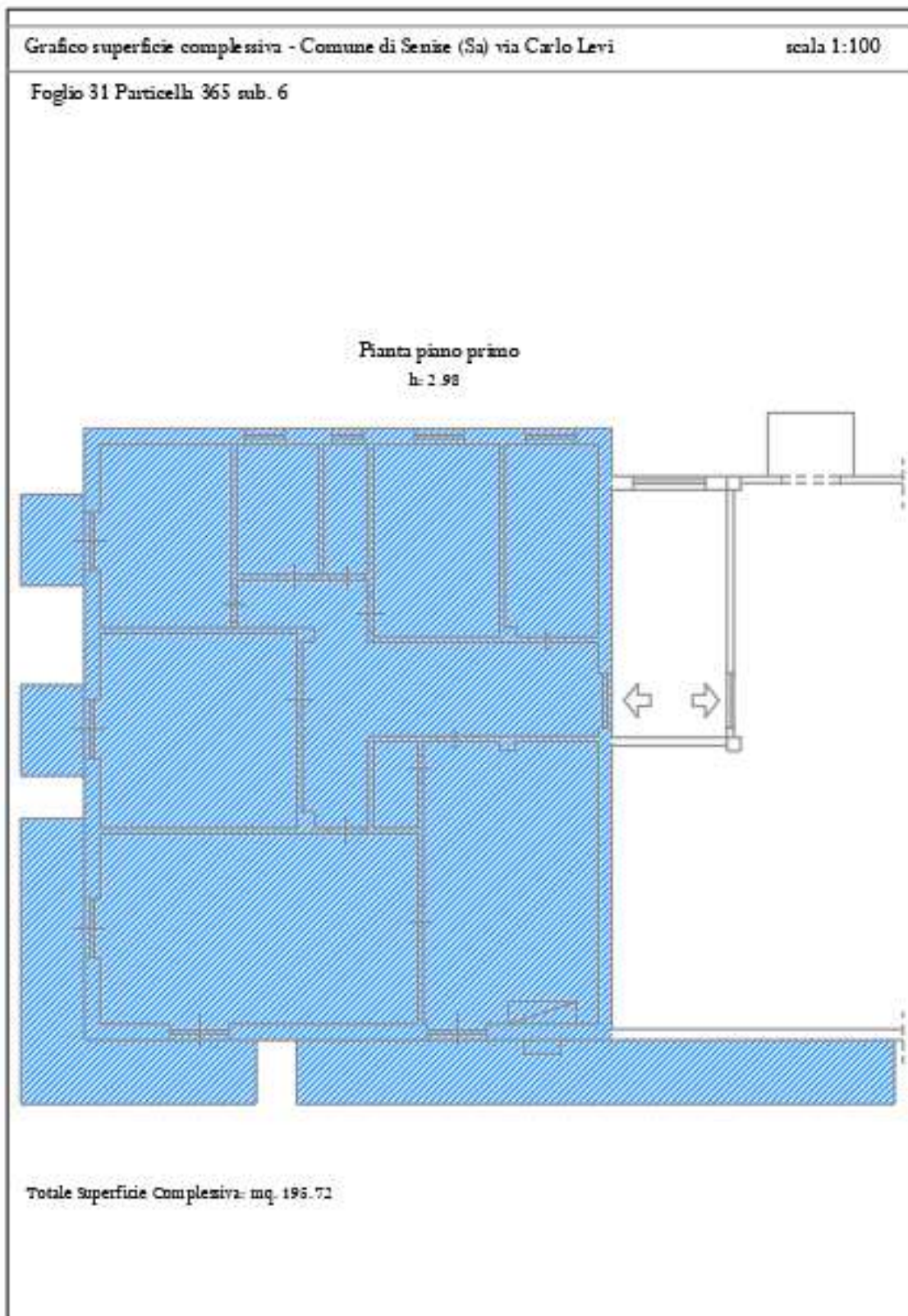
L'appartamento ubicato al piano primo è privo di Ape.

Confini: L'immobile sub 6 ubicato al piano primo confina con vano scala condominiale e con il sub 7 unità immobiliare in corso di costruzione. L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra.





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 100 % la superficie utile residenziale, al 50 % la superficie non residenziale, 30 % balconi e vano scala interni, 75 % box e depositi, al 20 % corte esterna.



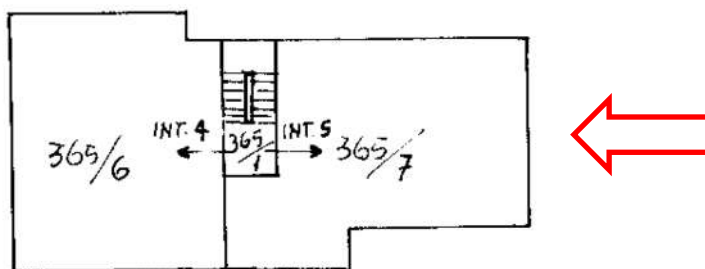
LOTTO N. 4

Immibile in Senise (Pz) distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 7

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Senise (Pz) in contrada Timponi, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella 365 sub 7, categoria F/3 "fabbr. In corso di costruzione", ubicato al piano I.

Descrizione dell'immobile: L'immobile è allo stato rustico, in corso di costruzione posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un unico ambiente non ultimato e allo stato grezzo.

Confini: L'immobile sub 7 ubicato al piano primo confina con vano scala condominiale e con il sub 6 unità immobiliare adibita a civile abitazione.



LOTTO N. 5

Immibile distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 6

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Senise (Pz) in Via Carlo Levi n. 18, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **31** particella **365** sub **8**, categoria **A/2** classe 3, consistenza 7,5 vani, ubicato al piano II.

Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a uso abitazione di tipo civile è composta di cinque vani e accessori posto al piano secondo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'alloggio è costituito da un ingresso disimpegno, una cucina con ripostiglio, una sala da pranzo, tre vani letto e due bagni. Sono presenti n. 4 balconi, rispettivamente per gli affacci dal vano cucina, dalla sala da pranzo e dai vani letto.

L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a 2,98 m. La superficie netta è di circa mq. 142,95 a cui vanno aggiunti circa mq. 38,20 di balconi.

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

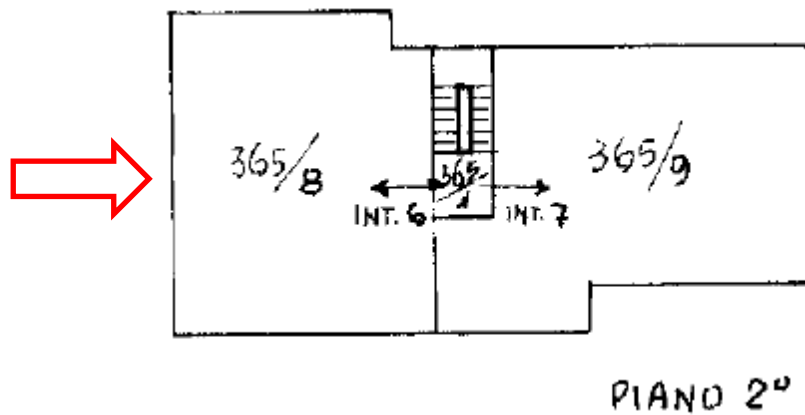
Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano e terminali a parete in ghisa, inoltre è presente un camino a legna nella cucina.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con persiane in legno, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato.

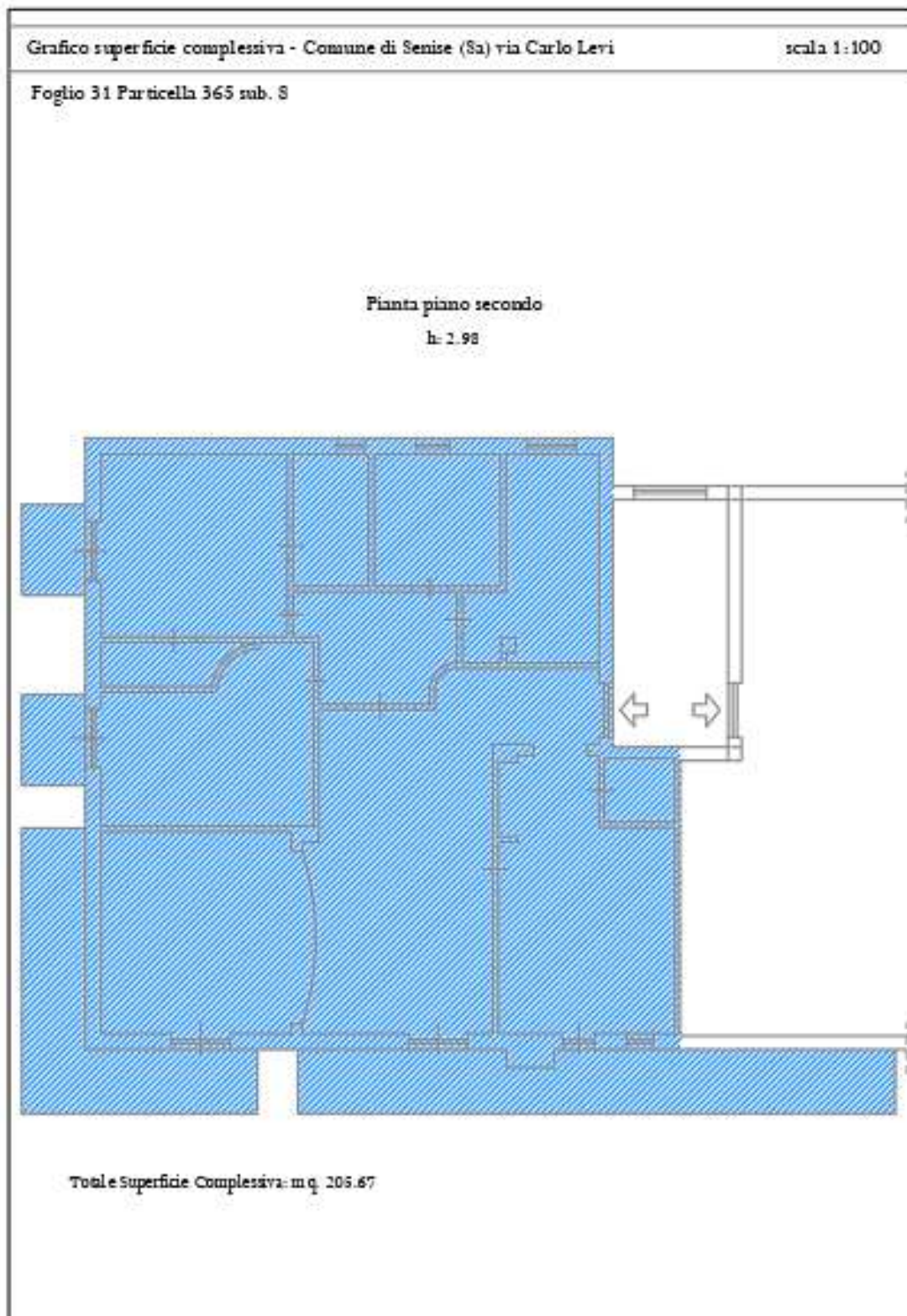
Lo stato manutentivo complessivamente è discreto/buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

L'appartamento ubicato al piano primo è privo di Ape.

Confini: L'immobile sub 8 ubicato al piano secondo confina con vano scala condominiale e con il sub 9 unità immobiliare in corso di costruzione. L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra.



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 100 % la superficie utile residenziale, al 50 % la superficie non residenziale, 30 % balconi e vano scala interni, 75 % box e depositi, al 20 % corte esterna.



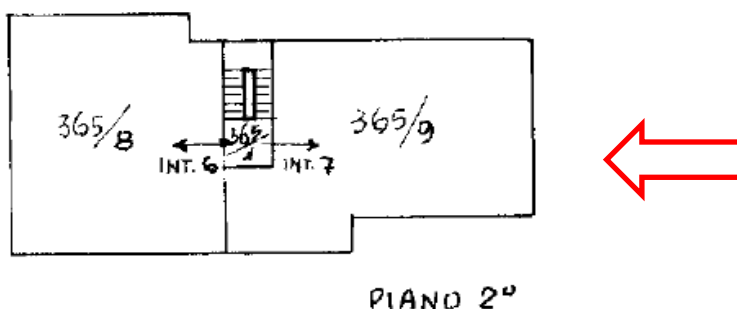
LOTTO N. 6

Immibile in Senise (Pz) distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 9

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Senise (Pz) in contrada Timponi, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella 365 sub 9, categoria F/3 "fabbr. In corso di costruzione", ubicato al piano II.

Descrizione dell'immobile: L'immobile è allo stato rustico, in corso di costruzione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un unico ambiente non ultimato e allo stato grezzo.

Confini: L'immobile sub 9 ubicato al piano secondo confina con vano scala condominiale e con il sub 8 unità immobiliare adibita a civile abitazione.



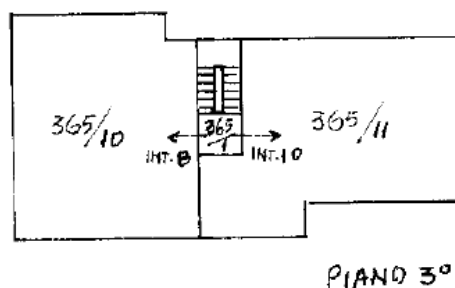
LOTTO N. 7

Immibile in Senise (Pz) distinto in catasto al foglio n. 31 particella 365 subalterno 11

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Senise (Pz) in contrada Timponi, in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 31 particella 365 sub 11, categoria F/3 "fabbr. In corso di costruzione", ubicato al piano III.

Descrizione dell'immobile: L'immobile è allo stato rustico, in corso di costruzione posto al piano terzo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un unico ambiente non ultimato e allo stato grezzo.

Confini: L'immobile sub 11 ubicato al piano terzo confina con vano scala condominiale e con il sub 10 unità immobiliare adibita a civile abitazione.



QUESITO n.4

Identificazione catastale dei beni pignorati

I beni sono censiti al catasto come segue:

LOTTO 1

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 15

Via Carlo Levi n. snc Piano S1;

Categoria C/2; Classe 5; Consistenza mq. 200; Superficie catastale mq. 223; Rendita € 258,23.

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 2

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 16

Via Carlo Levi n. snc Piano S1;

Categoria C/2; Classe 6; Consistenza mq. 45; Superficie catastale mq. 51; Rendita € 69,72.

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 3

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 6

Via Carlo Levi n. 18 Piano 1;

Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Superficie catastale mq. 164; Rendita € 358,29.

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 4

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 7

Via Carlo Levi n. 18 Piano 1;

Categoria F/3;

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 5

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 8

Via Carlo Levi n. 18 Piano 2;

Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Superficie catastale mq. 175; Rendita € 358,29.

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 6

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 9

Via Carlo Levi n. 18 Piano 2;

Categoria F/3;

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

LOTTO 7

CATASTO EDILIZIO URBANO

Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

N.C.E.U. Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 11

Via Carlo Levi n. 18 Piano 3;

Categoria F/3;

Ditta: XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:

LOTTO 1

Unità immobiliare adibita a officina/deposito composta di un unico vano e accessori posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'unità è costituita da un unico vano, inoltre è presente un locale destinato a cantina, un locale destinato a ufficio e un servizio igienico sanitario.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,97 m. La superficie netta è di circa mq. 173,00 a cui vanno aggiunti circa mq. 18,00 di superficie dei vani accessori. L'unità è accessibile mediante scala interna che si diparte dall'androne posto al piano terra e dalla corte pertinenziale esterna posta al piano seminterrato. Le rifiniture interne sono allo stato grezzo, le pareti sono parzialmente intonacate, la superficie calpestabile non è pavimentata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità è provvista d'impianto idrico ed elettrico.

L'accesso dalla corte esterna avviene attraverso delle porte garage di ferro.

Schema Sintetico:

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)

Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 15

Via Carlo Levi n. snc Piano S1; Categoria C/2; Cl. 5; Cons. 200 m²;
Superficie catastale 223 m²; Rendita € 258,23.

- **Confini:** L'unità sub 15 ubicata al piano seminterrato confina ad est con il sub 16, e i restanti confini con area comune.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna;
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;
- **Accessi:** da corte esterna/ da scala interna che si diparte dal P.T.;
- **Stato di conservazione:** rifiniture allo stato grezzo;

PREZZO BASE (LOTTO 1)

Euro 32.949,95

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 36.611,05 - € 3.661,10 = € 32.949,95



LOTTO 2

Unità immobiliare adibita a garage/deposito è composta di un due vani e accessori posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'unità è costituita da un vano adibito a garage/deposito, una cantina e un servizio igienico sanitario.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,97 m. La superficie calpestabile del vano adibito a garage è di circa mq. 30,36 a cui vanno aggiunti circa mq. 12,50 di superficie del vano adibito a cantina e circa mq. 1,00 del w.c. L'unità è accessibile dalla corte pertinenziale esterna posta al piano seminterrato, attraverso una porta garage di ferro.

Le rifiniture interne sono allo stato grezzo, le pareti sono parzialmente intonacate, la superficie calpestabile non è pavimentata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità è provvista di impianto idrico ed elettrico.

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)
Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 16
Via Carlo Levi n. snc Piano S1; Categoria C/2; Cl. 6; Cons. 45 m2;
Superficie catastale 51 m2; Rendita € 69,72.
- **Confini:** l'unità sub 16 ubicata al piano seminterrato confina ad est con il sub 3, a nord e sud con area comune e a ovest con il subalterno 15.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;

- **Accessi:** da corte esterna;
- **Stato di conservazione:** rifiniture allo stato grezzo;

PREZZO BASE (LOTTO 2)

Euro 6.959,52

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 7.732,80 - € 773,28 = € 6.959,52



LOTTO 3

Unità immobiliare adibita a uso abitazione di tipo civile è composta di cinque vani e accessori posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un ingresso disimpegno, una cucina con ripostiglio, una sala da pranzo, tre vani letto, due bagni e un vano destinato a ripostiglio. Sono presenti n. 4 balconi, rispettivamente per gli affacci dal vano cucina, dalla sala da pranzo e dai vani letto.

L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a 2,98 m. La superficie netta è di circa mq. 132,84 a cui vanno aggiunti circa mq. 38,20 di balconi.

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

Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano e terminali a parete in ghisa, inoltre è presente un camino a legna nella cucina.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con persiane in legno, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato.

Lo stato manutentivo complessivamente è discreto/buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)
Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 6
Via Carlo Levi n. 18 Interno 4 Piano 1; Categoria A/2; Cl. 3; Cons. 7,5 vani; Superficie catastale 164 m2; Rendita € 358,29.
- **Confini:** l'immobile sub 6 ubicato al piano primo confina con vano scala condominiale e con il sub 7 unità immobiliare in corso di costruzione.

- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;
- **Accessi:** L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra;
- **Stato di conservazione:** Buona;

PREZZO BASE (LOTTO 3)

Euro 43.865,27

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 48.739,18 - € 4.873,91 = € 43.865,27



LOTTO 4

Immobile allo stato rustico, in corso di costruzione posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un unico ambiente non ultimato e allo stato grezzo.

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)
Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 7
Contrada Timponi Piano 1; Categoria F/3;
- **Confini:** l'immobile sub 7 ubicato al piano primo confina con vano scala condominiale e con il sub 6 unità immobiliare adibita a civile abitazione.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;
- **Accessi:** L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra;
- **Stato di conservazione:** Stato grezzo;

PREZZO BASE (LOTTO 4)

Euro 19.666,77

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 21.851,96 - € 2.185,19 = € 19.666,77



LOTTO 5

Unità immobiliare adibita a uso abitazione di tipo civile è composta di cinque vani e accessori posto al piano secondo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz).

L'alloggio è costituito da un ingresso disimpegno, una cucina con ripostiglio, una sala da pranzo, tre vani letto e due bagni. Sono presenti n. 4 balconi, rispettivamente per gli affacci dal vano cucina, dalla sala da pranzo e dai vani letto. L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a 2,98 m. La superficie netta è di circa mq. 142,95 a cui vanno aggiunti circa mq. 38,20 di balconi. Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a metano e terminali a parete in ghisa, inoltre è presente un camino a legna nella

cucina. Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con persiane in legno, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato. Lo stato manutentivo complessivamente è discreto/buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto: CATASTO EDILIZIO URBANO**
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)
Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 8
Via Carlo Levi n. 18 Interno 6 Piano 2; Categoria A/2; Cl. 3; Cons. 7,5 vani; Superficie catastale 175 m2; Rendita € 358,29.
- **Confini:** l'immobile sub 8 ubicato al piano secondo confina con vano scala condominiale e con il sub 9 unità immobiliare in corso di costruzione.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;
- **Accessi:** L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra;
- **Stato di conservazione:** Buona;

PREZZO BASE (LOTTO 5)

Euro 49.395,53

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 51.216,18 - € 5.121,61 = € 46.094,57



LOTTO 6

Immobile allo stato rustico, in corso di costruzione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un unico ambiente non ultimato e allo stato grezzo.

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)
Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 9
Contrada Timponi Piano 2; Categoria F/3;
- **Confini:** l'immobile sub 9 ubicato al piano secondo confina con vano scala condominiale e con il sub 8 unità immobiliare adibita a civile abitazione.

- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;
- **Accessi:** L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra;
- **Stato di conservazione:** Stato grezzo;

PREZZO BASE (LOTTO 6)

Euro 18.676,89

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 20.752,10 - € 2.075,21 = € 18.676,89



LOTTO 7

Immobile allo stato rustico, in corso di costruzione posto al piano terzo di un più ampio fabbricato sito alla via Carlo Levi n.18 nel Comune di Senise (Pz). L'alloggio è costituito da un unico ambiente non ultimato e allo stato grezzo.

- **Proprietà:** XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000 e XXXXXXXXXX per i diritti di proprietà pari a 500/1000;

- **Ubicazione:** Comune di Senise (Sa) via Carlo Levi snc;
- **In catasto:** CATASTO EDILIZIO URBANO
Provincia di Potenza; Comune di Senise (Codice: I610)
Foglio di mappa n.31 particella 365 sub 11
Contrada Timponi Piano 3; Categoria F/3;
- **Confini:** l'immobile sub 11 ubicato al piano terzo confina con vano scala condominiale e con il sub 10 unità immobiliare adibita a civile abitazione.
- **Ordinanze di demolizione:** Nessuna
- **Tipologia costruttiva:** Fabbricato in c.a.;
- **Anno di costruzione:** 1977;
- **Accessi:** L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dal portone principale posto al piano terra;
- **Stato di conservazione:** Stato grezzo;

PREZZO BASE (LOTTO 7)

Euro 17.810,91

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 19.789,89 - € 1.978,98 = € 17.810,91



QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

Dalla verifica effettuata risulta che, il fabbricato è stato assentito e quindi realizzato con Concessione Edilizia n. 29/A rilasciata dal Sindaco del Comune di Senise in data 28/05/1977 relativamente alla costruzione del fabbricato in questione. In data 31/12/1986 al n. 8398 è stata richiesta la Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 limitatamente a una porzione del piano seminterrato.

In data 03/03/2000 il geom. Antonio Agrello quale C.t.u. nella procedura esecutiva in oggetto nominato dal G.E., presentava presso l'Utc del Comune di Senise l'integrazione alla pratica di Condono Edilizio relativa al piano seminterrato, e la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85, relativa alle altre unità immobiliari di proprietà del sig. XXXXXXXXXX. In data 05/04/2000 l'UTC del Comune di Senise comunicava il diniego alla Concessione in Sanatoria richiesta relativa alle unità immobiliari ubicate al piano primo e secondo, e la condonabilità del piano seminterrato adibito a officina meccanica, previo pagamento dell'oblazione rimanente e degli oneri concessori.

Si allega rivalutazione delle sanzioni rideterminate dall'Utc del Comune di Senise (Pz) al fine del rilascio del titolo edilizio di Condo Edilizio limitatamente a parte del piano seminterrato. **(all. F)**

Si precisa che per quanto riguarda il Piano seminterrato destinato ad officina, risulta in corso la pratica di Condo Edilizio ai sensi della legge 47/85 acquisita al Comune al n. 8398 di Prot. del 31/12/1986, per detto Condo Edilizio può essere rilasciato il Titolo Abilitativo previo pagamento degli oneri concessori ed oblazione calcolati ad oggi nell'importo complessivo di Euro **15.344,98**, così come di seguito ripartito:

- Euro **9.591,09** a titolo di Oblazione residua;
- Euro **4.088,11** per Oneri di Urbanizzazione;
- Euro **1.375,50** per Costo di Costruzione;
- Euro **258,23** per Diritti di Segreteria;
- Euro **32,00** per valori bollati nella misura di n. due marche da bollo da € 16,00;

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

All'atto del sopralluogo la signora XXXXXXXXXX ha permesso l'accesso agli immobili oggetto di perizia, gli stessi sono nella custodia dell'avv. Italo Grillo il quale ha relazionato sullo stato di possesso.

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non sono stati riscontrati vincoli e oneri sui beni oggetto di pignoramento.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Non sono stati riscontrati pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11

Informazione sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nessuna spesa di gestione sulle unità oggetto di pignoramento.

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate. **(all. G)** Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando a esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si possono rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SENGE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA V. EMANUELE - VIA CHIESA - VIA C. DONNAPERNA - VIA L. MONTI - VIA ROMA - VIA L. LA VISTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	465	620	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	285	370	L	1	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	215	270	L	0,7	1	L

Fig. 6. Valori Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

LOTTO 1

Locale garage/deposito al piano seminterrato

Superficie dell'immobile:

P.S1 superficie coperta complessiva mq. 231.02
Totale mq. 231.02

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 215-270,00) **O.M.I.**

Piano Seminterrato (autorimessa):

Superficie vani principali mq. 231.02
 Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità
 -comunicante con scala interna condominiale- mq. --,--
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali mq. 231.02
 Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità
 -comunicante con scala interna condominiale- mq. --,--
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 231.02

• **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

- Regolarizzazione urbanistica (definizione Condono 47/85)

Importo definizione pratica condono: € 15.344,98 pari a €/mq. 54,36

Mq. 231.02 x €/mq. 54,36=

€ 12.558,25

- Diritti di segreteria, istruttori e oblazione “forfettari” € --,--

- Regolarizzazione Catastale aggiornamento planimetria € --,--

- Spese per cancellazione formalità € 500,00

- Oneri per Redazione e Registrazione (APE) € --,--

Totale oneri e onorari indicativi € 13.058,25

2. stato d’uso e manutenzione: 0/0

3. quota: 1/1

• **valore normale unitario**

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

K1			K2		
in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1	livello di piano	piano seminterrato	0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8		piano terreno	0,2
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5		piano primo	0,4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3		piano intermedio	0,5
	oltre 150mq	0		piano ultimo	0,8
			piano attico	1	

$$K = (0,00 + 3 \times 0,00) : 4 = 0,00 : 4 = 0,00$$

$$215,00 + (270,00 - 215,00) \times 0,00 = 215,00 + (55,00 \times 0,00) =$$

$$€ 215,00 + 0,00 = € 215,00$$

$$\text{mq } 231.02 \times \text{€/mq. } 215,00 = \text{Euro } 49.669,30$$

- Valore di mercato € 49.669,30 - € 13.058,25 (oneri) = € 36.611,05

€ 36.611,05 (diconsi Euro Trentaseiseicentoundici/05)

LOTTO 2

Locale garage/deposito al piano seminterrato

Superficie dell'immobile:

P.S1 superficie coperta complessiva	mq. 51.25
Totale	mq. 51.25

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 215-270,00) **O.M.I.**

Piano Seminterrato (autorimessa):

Superficie vani principali	mq. 51.25
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %::

Superficie vani principali	mq. 51.25
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante con scala interna condominiale-	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 51.25

- **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione urbanistica (definizione Condono 47/85)	
Importo definizione pratica condono: € 15.344,98 pari a €/mq. 54,36	
Mq. 51.25 x €/mq. 54,36=	€ 2.785,95
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€ --,--
• Regolarizzazione Catastale aggiornamento planimetria	€ --,--
• Spese per cancellazione formalità	€ 500,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€ --,--
Totale oneri e onorari indicativi	€ 3.285,95

2. stato d'uso e manutenzione: 0/0

3. quota: 1/1

- **valore normale unitario**

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

K1 in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1	K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8		piano terreno	0,2
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5		piano primo	0,4
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3		piano intermedio	0,5
	oltre 150mq	0		piano ultimo	0,8
				piano attico	1

$$K = (0,80 + 3 \times 0,00) : 4 = 0,00 : 4 = 0,00$$

$$215,00 + (270,00 - 215,00) \times 0,00 = 215,00 + (55,00 \times 0,00) =$$

$$€ 215,00 + 0,00 = € 215,00$$

$$\text{mq } 51,25 \times \text{€}/\text{mq. } 215,00 = \text{Euro } 11.018,75$$

- Valore di mercato € 11.018,75 - € 3.285,95 (oneri) = € 7.732,80

€ 7.732,80 (diconsi Euro Novemiladiciotto/75)

Per i lotti a seguire trattasi di unità immobiliari autorizzate ma realizzate in difformità al titolo edilizio rilasciato, per tali immobili, a parere dello scrivente risulta impossibile ripristinare la conformità edilizia della C.E. 29A del 1976. La predetta concessione edilizia è l'unico titolo abilitativo efficace come riportato nell'attestazione del Commissario straordinario Alberico Gentile. Gli abusi edilizi realizzati sono di carattere volumetrico, architettonico e strutturale.

Nel caso specifico, abbiamo immobili completamente non sanabili, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso". Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Gli immobili oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono ancora gravati da un Decreto di demolizione in quanto il Comune di Senise con nota del 02.05.2024 certifica che non sono state reperate ordinanze.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ha ritenuto redigere la stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa quindici anni. Considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di demolizione, da parte del Comune di Senise (Pz), il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per n. 15 quindici anni.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno

saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

LOTTO 3

Utilizzando il valore locativo annuo pari a €/mq. $(1,50+2,10)/2 =$ €/mq. 1,80 x mq. 195,72 = € 352,296 x 12 mesi = 4.227,55 €/annuali.

$$Af = 4.227,55 \text{ € } (1,02^{15} - 1)/0,03 = 48.739,18 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 48.739,18

€ 48.739,18 (diconsi Euro Quarantottomilasettecentotrentanove/18)

LOTTO 4

Utilizzando il valore locativo annuo pari a €/mq. $(1,50+2,10)/2 =$ €/mq. 1,80 x mq. 175,50 = € 315,90 x 12 mesi = 3.790,80 €/annuali.

$$Af = 3.790,80 \text{ € } (1,02^{15} - 1)/0,03 = 43.703,92 \text{ €}$$

Decurtazione 50 % per stato "rustico"

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 21.851,96

€ 21.851,96 (diconsi Euro Ventunomilaottocentocinquantuno/96)

LOTTO 5

Utilizzando il valore locativo annuo pari a €/mq. $(1,50+2,10)/2 =$ €/mq. 1,80 x mq. 205.67= € 370,20 x 12 mesi= 4.442,40 €/annuali.

$$Af = 4.442,40 \text{ € } (1,02^{15} - 1)/0,03 = 51.216,18 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 51.216,18

€ 51.216,18 (diconsi Euro Cinquantunomiladuecentosedici/18)

LOTTO 6

Utilizzando il valore locativo annuo pari a €/mq. $(1,50+2,10)/2 =$ €/mq. 1,80 x mq. 166.67= € 300,00 x 12 mesi= 3.600,00 €/annuali.

$$Af = 3.600,00 \text{ € } (1,02^{15} - 1)/0,03 = 41.504,20 \text{ €}$$

Decurtazione 50 % per stato "rustico"

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 20.752,10

€ 20.752,10 (diconsi Euro Ventimilasettecentocinquantadue/10)

LOTTO 7

Utilizzando il valore locativo annuo pari a €/mq. $(1,50+2,10)/2 =$ €/mq. 1,80 x mq. 158.94= € 286,09 x 12 mesi= 3.433,08 €/annuali.

$$Af = 3.433,08 \text{ € } (1,02^{15} - 1)/0,03 = 39.579,78 \text{ €}$$

Decurtazione 50 % per stato "rustico"

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 19.789,89

€ 19.789,89 (diconsi Euro Diciannovemilasettecentoottantanove/89)

Allegati alla presente relazione:

All. A: Visure catastali storiche immobili oggetto di valutazione;

All. B: Estratto di Mappa F n.31 Comune di Senise (Pz);

All. C: Planimetrie catastali unità immobiliari F. 31 Particella 365 sub. 6-8-15-16;

All. D: Elaborato Planimetrico Immobile F. 31 Particella 365;

All. E: Ispezioni Ipotecarie;

All. F: Comunicazione Comune di Senise (Pz) Prot. in evasione n. 1520 del 7/3/2024;

All. G: Valori O.M.I.;

All. H: Grafici con rappresentazione e indicazione delle superfici e dello stato rilevato; **(all. H)**

All. I: Documentazione fotografica esterna e interna; **(all. I)**

Ritenendo di aver assolto il compito affidatogli allo scopo, rassegna qui la presente perizia.

Maratea, *li* 03 maggio 2024

L'esperto Stimatore
Arch. Gaetano Iannini