

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 30 - 2000

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:

[Firma illeggibile]

- DEBITORI:

-

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	7
5	Individuazione e confini catastali	12
6.1	Bene 1 e 2.....	15
6.2	Bene 3.....	21
7	Stima.....	26
8	Suddivisione dei LOTTI	31



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 04/05/2022, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dal BANCA

c/

iscritta al

n. RGE 30/2000; in data 12/05/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 07 febbraio 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., comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 10/06/2022 alle ore 10:30 e provvedeva ad effettuare il primo accesso presso i compendi pignorati.

In tale accesso, 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 Sant'Arcangelo (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 più unità immobiliari situate nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) così distinti in Catasto Fabbricati della Provincia di Potenza:

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

INTESTATO				(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
1				

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	606	20			A/4	5	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte ¹⁾ : 111 m ²	Euro 220,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ALDO MORO Interno 2 Piano 1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Riserve		2 - Errori elementi catastali in atto										



Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	606	5			C/2	6	22 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 53,40	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ALDO MORO Piano 1												
Notifica												
Riserve 2 - Errati elementi catastali in atto												

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869.

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/4
2		(1) Proprieta' 2/4
3		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 11/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	18	2145		-	VIGNETO 3	04 50		Euro 1,86	Euro 1,51	Variazione del 11/03/2009 Pratica n. PZ0067476 in atti dal 11/03/2009 (n. 67476.1/2009)	
Notifica											
Annotazioni di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, COMMA 8, DEL D.M.F. N. 701/94											

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/4
2		(1) Proprieta' 2/4
3		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 13/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	2146				F/3					COSTITUZIONE del 13/03/2009 Pratica n. PZ0072383 in atti dal 13/03/2009 COSTITUZIONE (n. 1420.1/2009)
Indirizzo VIALE ITALIA n. SN Piano S1												
Notifica												
Annotazioni												

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/4
2		(1) Proprieta' 2/4
3		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 11/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	18	2147		-	VIGNETO 3	01 37		Euro 0,57	Euro 0,46	Variazione del 11/03/2009 Pratica n. PZ0067476 in atti dal 11/03/2009 (n. 67476.1/2009)	
Notifica											
Annotazioni di immobile: ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART. 1, COMMA 8, DEL D.M.F. N. 701/94											

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/4
2		(1) Proprieta' 2/4
3		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 13/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	18	869		-	VIGNETO 3	02 40		Euro 0,99 L. 1.920	Euro 0,81 L. 1.560	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1992 in atti dal 09/12/1996 (n. 5690.2/1996)	
Notifica											
Annotazioni											

2 Titolarità

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono rispettivamente ai seguenti debitori:

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20 (ex part. 277 dell’atto di pignoramento).



Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5 (ex part. 277 dell’atto di pignoramento).

-

Proprietà 1/1.

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell’atto di pignoramento).

-

Proprietà 2/4.

-

Proprietà 1/4.

-

Proprietà 1/4.

3 Dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20 (ex part. 277 dell’atto di pignoramento).

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	606	20		A/4	5	5 vani	114,00 mq	€ 220,79	1

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5 (ex part. 277 dell’atto di pignoramento).

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	606	5		C/2	6	22,00 mq	25,00 mq	€ 53,40	P.S. 1



Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell’atto di pignoramento).

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddito Domen.	Renddito Agrario	Piano
18	2146			F/3					
18	2145			Vigneto	3	04 50	1,86 €	1,51 €	
18	2147			Vigneto	3	01 37	0,57 €	0,46 €	
18	869			Vigneto	3	02 40	0,99 €	0,81 €	

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20 (ex part. 277 dell’atto di pignoramento).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 02/07/1983	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 20, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 5 vani Rendita L. 655 Piano Primo
Dal 02/07/1983 al 05/11/1984	Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 20, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 5 vani Rendita L. 655 Piano Primo
Dal 05/11/1984 al 01/01/1992	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 20, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 5 vani Rendita L. 450,00 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 20, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 5 vani Rendita €.220,79 Piano Primo
Dal 01/01/1994 al 23/11/2022	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 20, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 5 vani Sup. Catast. 114,00 mq Escluse aree scoperte 111,00mq Rendita €.220,79 Piano Primo

Altre Variazioni:



- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1986 in atti dal 08/10/1990 (n. 387/1986)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/1984 Pratica n. PZ0131772 in atti dal 30/10/2015 RIS-1-(D.V.130831/2015) (n. 12698.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5 (ex part. 277 dell’atto di pignoramento).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 02/07/1983	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 5, Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 22,00 mq Rendita L. 123 Piano Primo Sottostrada
Dal 02/07/1983 al 05/11/1984	Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 5, Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 22,00 mq Rendita L. 123 Piano Primo Sottostrada
Dal 05/11/1984 al 01/01/1992	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 5, Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 22,00 mq Rendita L. 123 Piano Primo Sottostrada
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 5, Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 22,00 mq Rendita €. 53,40 Piano Primo Sottostrada
Dal 01/01/1994 al 23/11/2022	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 606 Sub. 5, Categoria C/2 Cl. 6, Cons. 22,00 mq Rendita €. 53,40 Piano Primo Sottostrada

Altre Variazioni:

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 28/08/1986 in atti dal 08/10/1990 (n. 387/1986)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/1984 Pratica n. PZ0131772 in atti dal 30/10/2015 RIS-1-(D.V.130831/2015) (n. 12698.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 869.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Impianto meccanografico del 20/05/1978 al 28/12/1991		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 167, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 985,00 mq Renddito Domenicale L. 7.880 Renddito Agrario L.6.403
Dal 28/12/1991 al 03/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 167, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 985,00 mq Renddito Domenicale L. 7.880 Renddito Agrario L.6.403
Dal 03/06/1992 al 13/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 869, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 240,00 mq Renddito Domenicale L. 1.920 Renddito Agrario L. 1.560
Dal 13/06/1992 al 23/11/2022	<p>Proprietà per 2/4</p> <p>Proprietà 1/4.</p> <p>Proprietà 1/4.</p>	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 869, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 240,00 mq Renddito Domenicale € 0.99 Renddito Agrario € 0.81

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2147 (ex part. 866 dell’atto di pignoramento).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 20/05/1978 al 26/01/1986		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 166, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 1001,00 mq Renddito Domenicale L. 8.008 Renddito Agrario L.6.507
Dal 26/01/1986 al 28/12/1991	<p>Proprietà 1/6.</p> <p>Proprietà 1/6.</p> <p>Proprietà 2/6.</p>	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 166, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 1001,00 mq Renddito Domenicale L. 8.008 Renddito Agrario L.6.507



	Proprietà 1/6.	
	Proprietà 1/6.	
Dal 28/12/1991 al 03/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 166, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 1001,00 mq Renddito Domenicale L. 8.008 Reddito Agrario L.6.507
Dal 03/06/1992 al 13/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 866, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 240,00 mq Renddito Domenicale L. 1.920 Reddito Agrario L. 1.560
Dal 13/06/1992 al 11/03/2009	Proprietà per 2/4 Proprietà 1/4. Proprietà 1/4.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 866, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 240,00 mq Renddito Domenicale L. 1.920 Reddito Agrario L. 1.560
Dal 11/03/2009 al 23/11/2022	Proprietà per 2/4 Proprietà 1/4. Proprietà 1/4.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 2147, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 2147,00 mq Renddito Domenicale € 0,57 Reddito Agrario € 0,46

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2146 (ex part. 862 dell’atto di pignoramento).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 20/05/1978 al 02/07/1979		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 155, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 2089,00 mq Renddito Domenicale L. 16.712 Reddito Agrario L. 13.579



Dal 02/07/1979 al 03/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 155, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 2089,00 mq Renddito Domenicale L. 16.712 Renddito Agrario L. 13.579
Dal 03/06/1992 al 13/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 862, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 580,00 mq Renddito Domenicale L. 4.640 Renddito Agrario L. 3.770
Dal 13/06/1992 al 11/03/2009	<p>Proprietà per 2/4</p> <p>Proprietà 1/4.</p> <p>Proprietà 1/4.</p>	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 862, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 580,00 mq Renddito Domenicale L. 4.640 Renddito Agrario L. 3.770
Dal 11/03/2009 al 13/03/2009	<p>Proprietà per 2/4</p> <p>Proprietà 1/4.</p> <p>Proprietà 1/4.</p>	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 2146, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 233,00 mq Renddito Domenicale € 0,96 Renddito Agrario € 0,78
Dal 13/03/2009 al 23/11/2022	<p>Proprietà per 2/4</p> <p>Proprietà 1/4.</p> <p>Proprietà 1/4.</p>	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2146, Categoria F/3 In corso di costruzione

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145 (ex part. 862 dell’atto di pignoramento).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Impianto meccanografico del 20/05/1978 al 02/07/1979		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 155, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 2089,00 mq Renddito Domenicale L. 16.712 Renddito Agrario L. 13.579



Dal 02/07/1979 al 03/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 155, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 2089,00 mq Renddito Domenicale L. 16.712 Reddito Agrario L. 13.579
Dal 03/06/1992 al 13/06/1992		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 862, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 580,00 mq Renddito Domenicale L. 4.640 Reddito Agrario L. 3.770
Dal 13/06/1992 al 11/03/2009	Proprietà per 2/4 Proprietà 1/4. Proprietà 1/4.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 862, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 580,00 mq Renddito Domenicale L. 4.640 Reddito Agrario L. 3.770
Dal 11/03/2009 al 23/11/2022	Proprietà per 2/4 Proprietà 1/4. Proprietà 1/4.	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 2145, Qualità Vigneto Cl. 3, Cons. 450,00 mq Renddito Domenicale € 1,86 Reddito Agrario € 1,51

5 Individuazione e confini catastali

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono tutti nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e sono rispettivamente:

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

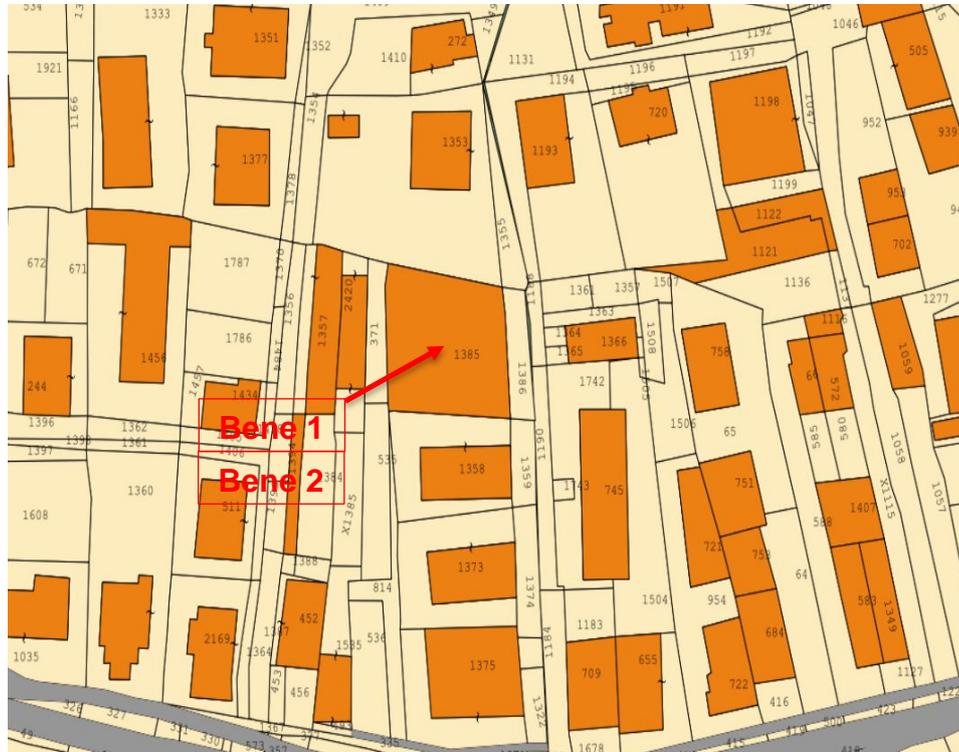
Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.





Il bene n. 1 confina a Nord con part. ad Est con Via Aldo Moro, Sud con altra abitazione censita al e ad Ovest con area condominiale e altra abitazione censita al sub.

Il bene n. 2 confina a Nord con area condominiale ad Est con altro bene censito al , Sud con atrio condominiale e ad Ovest con scale condominiali.



Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell’atto di pignoramento).



Il bene n. 3 (Part. 2145, 2146,2147 e 869) confina a Nord con part. 862,866,869, ad Est con strada interna traversa di via Italia, ad Est con part. 862,866,869, Sud con part. 862,866,869 e ad Ovest con part. 862,866,869.



6.1 Bene 1 e 2

Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare situata in Via Aldo Moro, 43 del Comune di Sant'Arcangelo (PZ), riportato nel NCEU al foglio 18, p.la 606 sub. 20 categoria A/4 con destinazione d'uso abitazione civile. Il bene in oggetto è inserito in un complesso edilizio residenziale con numerose abitazioni simili nelle aree limitrofe, è posto al pian primo di un'immobile

che si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, collegati da una scala condominiale interna. Alla data di accesso l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. La struttura portante è in cemento armato con solai in

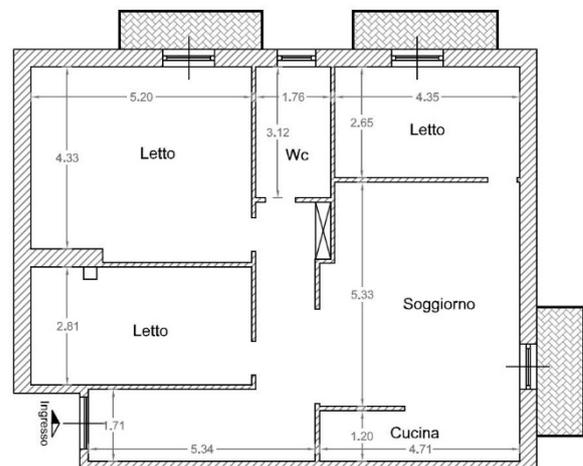


latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in buono stato. La

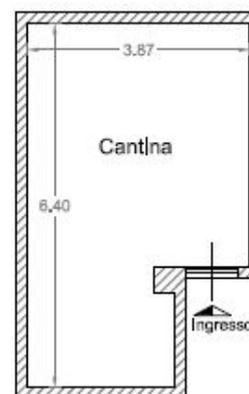
pavimentazione interna è in cotto in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in pvc e quelli interni in legno. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con intonaco civile di colore verde.

L'immobile è così distribuito: Piano primo – composto da ingresso, un ampio soggiorno

e piccolo angolo cottura, tre camere da letto, un corridoio, un wc e tre terrazzini.



Al piano interrato, a servizio dell'immobile principale, è presente un vano deposito, contraddistinto nella presente perizia come bene 2 ed al catasto fabbricati part. 606 sub.5, composta da un unico vano di forma irregolare, con intonaco grezzo alle pareti, pavimentazione in graniglia di marmo in cattivo stato di manutenzione ed un'unica porta in ferro d'accesso.



Consistenza.

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	101,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	H 2,90 m	Primo
Terrazza	9,40 mq	9,40 mq	0,35	3,29 mq		Primo
Superficie convenzionale complessiva:				123,29 mq		

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	21,80 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	Hm 2,30 m	Interrato
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci esterni in buono stato di conservazione, così come quelle delle pareti interne. La pavimentazione in buono stato di conservazione così come anche gli infissi in pvc e le porte in legno. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data



del sopralluogo risultano essere efficienti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, sull'immobile bene 1, sono state riscontrate le seguenti disuguaglianze:

1. Parete che divide l'ampio soggiorno e crea un'ulteriore camera da letto.
2. Posizione della porta della cucina alla quale si accede dal soggiorno e non dal corridoio.

A tal proposito lo scrivente in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione sul valore complessivo del bene atto ad eseguire una successiva variazione della planimetria catastale di aggiornamento e che comunque non ne impediscono la vendita.

Il bene 2 risulta conforme a quanto depositato in atti.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Sant'Arcangelo in "zona B/RU1 Conservazione" ex Zona B del vigente strumento urbanistico.

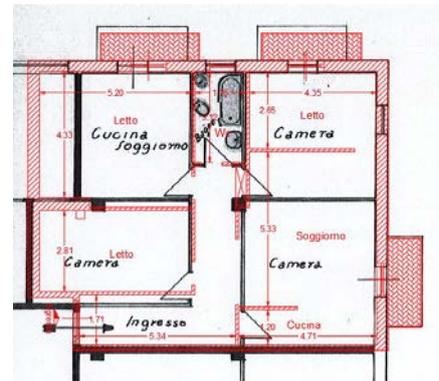
Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Arcangelo, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:



- Concessione Edilizia n. 90 del 1975;

Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, sono state riscontrate, una diversa distribuzione degli spazi interni, che non necessitano di alcuna variazione Comunale sostanziale in quanto non sono stati creati dei nuovi volumi, così come meglio evidenziato nel seguente grafico.



Provenienza del Bene

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.

- I beni contraddistinti con il n.1 e 2 sono pervenuti alla Sig. _____, proprietaria per la quota di 1/1, in parte a seguito di atto di donazione da parte del coniuge Sig. _____, giusto atto Notaic _____ di Potenza in data 05/11. _____ trascritto a Potenza il _____ n.ri _____, ed in parte acquistati in comunione con il suddetto coniuge, dal Sig. _____, nato a _____, giusto atto Notaio _____ di Potenza in data _____ trascritto a Potenza il _____ n.ri _____;
- Al Sig. _____, i beni sono pervenuti con atto di compravendita Notaio _____ registrato a Lagonegro il _____ al n. _____

Si precisa che il Sig. _____ in atti, ed il sig. _____ dell’estratto per riassunto di matrimonio e certificato di residenza, sono la stessa



persona così come da attestazione rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo allegata alla presente.

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 21/12/2022, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.

Particella ai terreni n. 277 foglio 18

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza il 12/01/2000

Reg. gen. 12/01/2000 - Reg. part.

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro

Data:

n. Rep.:

Si integra e rettifica il pignoramento trascritto ai nn. 12/01/2000 del 12/01/2000 in relazione al nuovo accatastamento del fabbricato al fg. 18 p.606/20 e 606/5 in Sant'Arcangelo derivanti dalla particella originaria 277(terreno) del foglio 18.

Con Rettifica Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza il 12/01/2000

Reg. gen. 12/01/2000 - Reg. part.

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro

Data:

n. Rep.:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Potenza il 12/01/2000

Reg. gen. 12/01/2000 - Reg. part.

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro

Data:

n. Rep.:



- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI**

Iscritto a Potenza il /2000
 Reg. gen. - Reg. part.
 Rogante: Pubblico ufficiale
 Data:
 n. Rep.:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI**

Iscritto a Potenza il
 Reg. gen. - Reg. part.
 Rogante: Pubblico ufficiale SEM
 Data:
 n. Rep.:

Si precisa che l'ipoteca giudiziale, trascorsi vent'anni, dalla documentazione in possesso non risulta essere stata rinnovata.

Particella ai fabbricati n. 606 sub.20 e 5 foglio 18

Annotazione

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a Potenza il
 Reg. gen. - Reg. part.
 Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro
 Data:
 n. Rep.:

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a Potenza il
 Reg. gen. - Reg. part.
 Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro
 Data:
 n. Rep.:

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava occupato dalla Signora

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili in oggetto non rientrano in un condominio costituito.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



6.2 Bene 3

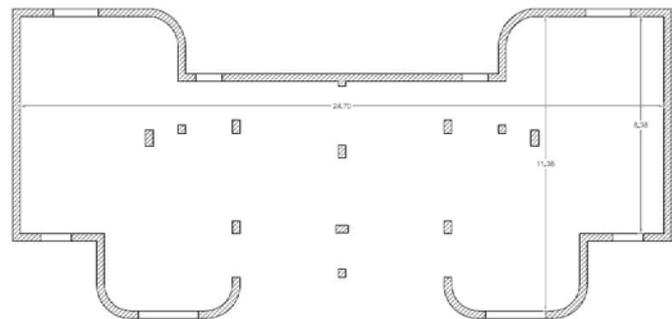
Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione con annesse particelle limitrofe ai terreni, situata in una traversa di Via Italia, snc del Comune di Sant'Arcangelo (PZ), riportato nel NCEU al foglio 18, p.lla 2146 categoria F/3 con destinazione "Corso di Costruzione" e part.lle 2145,2147,869 ai terreni qualità "vigneto". Il bene



in oggetto è inserito in un complesso edilizio residenziale ed è composto dalla sola struttura in C.A., si sviluppa su un livello

seminterrato. È composto da fondazione, solaio di calpestio, pilastri in elevazione e solaio di copertura in latero cementizio. Alla data di accesso l'immobile si presentava in stato di



abbandono con la presenza di rovi perimetralmente alla struttura, mentre il terreno circostante risultava da poco tempo decespugliato.

L'immobile è così distribuito: Piano seminterrato – composto da un'ambiente unico privo di ogni rifinitura ed accessorio.

Consistenza.

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell'atto di pignoramento).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Struttura interrata	216,20 mq	236,40 mq	1,00	236,40 mq	H 2,80 m	Interrato
Terreni Corte	1060,00 mq	1060,00 mq	1,00	1060,00 mq mq		Terra
Superficie convenzionale complessiva:				236,40 mq		

Si precisa che le superfici dei terreni perimetrali alla struttura, sono state ricavate 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. In considerazione della natura, dello stato in cui si trovano e della consistenza degli stessi, in fase di stima, i terreni circostanti all'immobile verranno considerati come corte e quindi valore aggiunto alla struttura.

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta allo stato grezzo privo di ogni rifinitura. Il solaio di copertura presenta evidenti infiltrazioni di acqua in quanto non risulta essere impermeabilizzato in sommità. I ferri di attesa, utili per il proseguo della struttura sui livelli successivi, risultano essere in avanzato stato di ossidazione. Il terreno circostante, recitato su tre lati, alla data di accesso, era privo di rovi e mantenuto in discreto stato di manutenzione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, sull'immobile in oggetto, trattandosi di un'opera in corso di costruzione che non prevede la presentazione delle planimetrie catastali, si può accertare che la categoria catastale assegnatagli è conforme con lo stato dei luoghi. I terreni circostanti, invece sono censiti catastalmente come vigneti, ma sui luoghi risultano essere incolti e di fatto sono corte del fabbricato in costruzione. In fase di eventuale completamento dell'opera e conseguente accatastamento definitivo, il terreno circostante verrà aggraffato al fabbricato trasformandolo in corte.



- Ai Signori [redacted] a, [redacted], [redacted], Di [redacted], Di [redacted] i beni erano pervenuti a seguito di Dichiarazione di Successione presentata e Roma il [redacted] n° vol. [redacted] della Sig.ra [redacted], deceduta il [redacted].
- Alla Sig.ra [redacted] i beni sono pervenuti a seguito di atto Notaio Salvatore [redacted] in data [redacted] registrato a Sant'Arcangelo il [redacted] n° [redacted].
- La particella 862 apparteneva ai fratelli [redacted] e [redacted], diventando quest'ultimo, unico proprietario a seguito di successione del fratello Giuseppe deceduto il [redacted] 3, dichiarazione presentata a Potenza n° [redacted] vol. [redacted].

Si precisa che per il bene citato non risulta l'accettazione dell'eredità.

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 21/12/2022, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell'atto di pignoramento).

Particella ai terreni n. 862, 866 e 869 foglio 18

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza l' [redacted] /2000

Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro

Data: [redacted]

n. Rep.: [redacted]

Si integra e rettifica il pignoramento trascritto ai nn. [redacted] del [redacted] in relazione al nuovo accatastamento del fabbricato al fg. 18 p.606/20 e 606/5 in Sant'Arcangelo derivanti dalla particella originaria 277(terreno) del foglio 18.



Con Rettifica Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Potenza i'
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 1000
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro
Data: 24/11/2017
n. Rep.: 1000

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a Potenza i'
Reg. gen. 1000 - Reg. part. 1000
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Maratea
Data: 28/11/2001
n. Rep.: 1000
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI**
Iscritto a Potenza il 28/11/2001
Reg. gen. 1000 Reg. part. 1000
Rogante: Pubblico ufficiale SEM
Data: 28/11/2001
n. Rep.: 1000
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI**
Iscritto a Potenza il 28/11/2001
Reg. gen. 1000 Reg. part. 1000
Rogante: Pubblico ufficiale SEM
Data: 28/11/2001
n. Rep.: 1000

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili in oggetto non rientrano in un condominio costituito.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



7 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 considerazione le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Potenza (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "*Borsino immobiliare*".

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.

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

"Borsino immobiliare" = 690,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 690,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.200,00€/mq



Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **860,60 €/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>0,99</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,92

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	€ 860,00
Coefficiente di riduzione	0,92

valore unitario ridotto	€ 791,20
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **791,20 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	123,90 mq	791,20 €/mq	98.029,68 €	100,00
Bene 2	5,00 mq	791,20 €/mq	3.956,00 €	100,00
		Totale	101.985,68 €	

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: **€101.985,68**

Deprezzamento del 15%: € 15.297,85 a detrarre

Valore finale del Bene 1 e 2: €86.687,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ottantaseimilaseicentottantasette/00*

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell’atto di pignoramento).

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

“Borsino immobiliare” = 690,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 690,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.200,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **860,60 €/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>0,95</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,91</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,90</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,90</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,90</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,95</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,59

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

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

valore unitario medio	€ 860,00
Coefficiente di riduzione	0,59



valore unitario ridotto	€ 507,40
-------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- o **507,40 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 3	236,40 mq	507,40 €/mq	119.949,36 €	100,00

Le particelle limitrofe alla struttura, in considerazione della natura, dello stato in cui si trovano e della consistenza degli stessi sono state considerate come corte e quindi valore aggiunto alla struttura.

Essendo quest'ultima, non realizzata, ma composta della sola struttura al piano seminterrato, lo scrivente provvederà ad applicare una riduzione dell'80% sul valore complessivo del bene.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€119.949,36**

Deprezzamento del 80%: € 95.959,49 a detrarre

Valore: € 23.989,87

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: **€23.989,87**

Deprezzamento del 15%: € 3.598,48 a detrarre

Valore finale del Bene 3: €20.391,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventimilatrecentonovantuno/00*



8 Suddivisione dei LOTTI

Lotto 1

Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.

Valore finale del Bene 1 e 2: €86.687,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ottantaseimilaseicentottantasette,00 euro*

Lotto 2

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell’atto di pignoramento).

Valore finale del Bene 3: €20.391,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventimilatrecentonovantuno,00 euro*

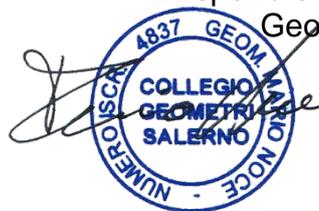
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 25/01/2023

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipotecastiche;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza.*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce



Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

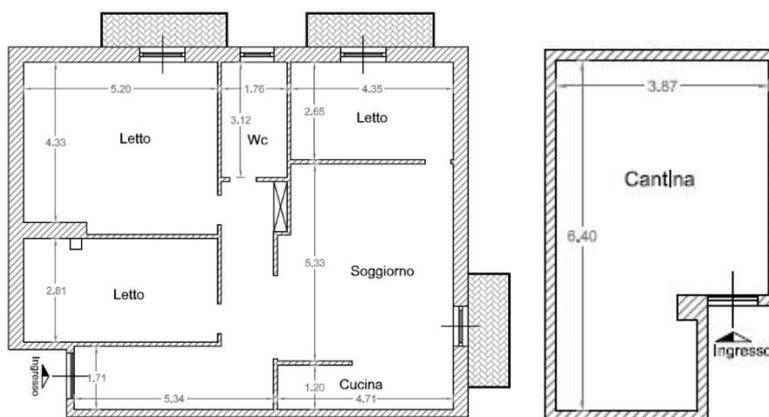
Bene 1 – Abitazione, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.20.

Bene 2 – Deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via Aldo Moro, 45 Fg.18 Part. 606 Sub.5.

Trattasi di un’unità immobiliare situata in Via Aldo Moro, 43 del Comune di Sant’Arcangelo (PZ), riportato nel NCEU al foglio 18, p.lla 606 sub. 20 categoria A/4 con destinazione d’uso abitazione civile. Alla data di accesso l’immobile si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero cementizio. Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in buono stato. La pavimentazione interna è in cotto in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in pvc e quelli interni in legno. Esternamente l’intero immobile risulta rifinito con intonaco civile di colore verde.

L’immobile è così distribuito: Piano primo – composto da ingresso, un ampio soggiorno e piccolo angolo cottura, tre camere da letto, un corridoio, un wc e tre terrazzini.

Al piano interrato, a servizio dell’immobile principale, è presente un vano deposito, contraddistinto nella presente perizia come bene 2 ed al catasto fabbricati part. 606 sub.5, composta da un unico vano di forma irregolare, con intonaco grezzo alle pareti, pavimentazione in graniglia di marmo in cattivo stato di manutenzione ed un’unica porta in ferro d’accesso.



Valore finale del Lotto 1 €86.687,00

Diconsi: *ottantaseimilaseicentottantasette,00 euro*



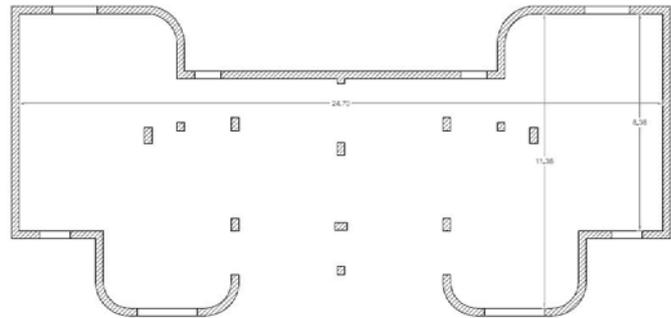
Lotto 2

Bene 3 – Edificio in corso di costruzione con corte perimetrale, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia Fg.18 Part. 2145, 2146,2147 e 869 (ex part. 862,866,869 dell’atto di pignoramento).

Trattasi di un’unità immobiliare in corso di costruzione con annesse particelle limitrofe ai terreni, situata in una traversa di Via Italia, snc del Comune di Sant’Arcangelo (PZ), riportato nel NCEU al foglio 18, p.la 2146 categoria F/3 con destinazione “Corso di Costruzione” e part.lle 2145,2147,869 ai terreni qualità “vigneto”. Il bene in oggetto è inserito in un complesso edilizio residenziale ed è composto dalla sola struttura in C.A., si sviluppa su un livello seminterrato.



È composto da fondazione, solaio di calpestio, pilastri in elevazione e solaio di copertura in latero cementizio. Alla data di accesso l’immobile si presentava in stato di abbandono con la presenza di rovi perimetralmente alla struttura, mentre il terreno circostante risultava da poco tempo decespugliato.



L’immobile è così distribuito: Piano seminterrato – composto da un’ambiente unico privo di ogni rifinitura ed accessorio.

Valore finale del Lotto 2 €20.391,00

Diconsi: *ventimilatrecentonovantuno,00 euro*

