



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

E.I. 84/15 R.G.E.

Unipol Banca S.p.A.
contro

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

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

Maggio 2019

INDICE

Premessa	pag.	<u>3</u>
Consistenza della documentazione depositata.....	pag.	<u>4</u>
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali	pag.	<u>4</u>
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari.....	pag.	<u>4</u>
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio	pag.	<u>5</u>
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative.....	pag.	<u>5</u>
Stato di possesso del bene.....	pag.	<u>6</u>
Regime patrimoniale.....	pag.	<u>6</u>
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni.....	pag.	<u>6</u>
Criterio e metodo di stima.....	pag.	<u>6</u>
Consistenza commerciale.....	pag.	<u>13</u>
Lotto 1 (<i>Immobile in Sant'Arcangelo F.21 - P.1590 sub 1 e 1592 sub 1</i>).....	pag.	<u>14</u>
Riepilogo	pag.	<u>37</u>
ALLEGATI (<i>Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo</i>).....	pag.	<u>38</u>

PREMESSA:

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Rocco, 11, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via S. Rocco 11, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 13.04.2018, nella causa a favore della parte Attorea **Unipol Banca S.p.A** contro il debitore esecutato [REDACTED] ha ricevuto incarico dall'illustrissimo sig. G. E. dott. Vincenzo D'Ambrosio per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 10.05.2018, che è in atti.

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

CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

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

SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data **10.05.2019**, il sottoscritto, in concerto con il custode con missiva A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato la comunicazione, al fine di accedere agli immobili, alla data dell'accesso, fissata per il giorno **27 settembre 2018 alle ore 17:15**. Si precisa che, il custode in concerto con lo scrivente, hanno dovuto inviare diverse comunicazioni, in quanto in atti il sig. [REDACTED] risultava residente a [REDACTED], e solo a seguito di approfondite ricerche il custode, avv. Pugliese Giuseppe, è riuscito a contattare l'esecutato.

Il giorno 27 settembre 2018 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, hanno inizio le operazioni peritali così come da ultima comunicazione, erano presenti il sig. [REDACTED], il custode giudiziario avv. Pugliese Giuseppe, [REDACTED] oltre lo scrivente CTU ing. Giuseppe Paternoster; dopo avere effettuato rilievo metrico e fotografico dei luoghi, alle ore 18:30, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte Attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Sant'Arcangelo (PZ), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato, nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), alla data dell'inizio del procedimento, intestato al Sig. [REDACTED] [REDACTED] gli immobili individuati, presentano le seguenti caratteristiche:

IMMOBILE 1:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Sant'Arcangelo (PZ) ; | <input type="checkbox"/> Piano: 1 e T ; |
| <input type="checkbox"/> Ubicazione: Via F. Turati n.7 ; | <input type="checkbox"/> Categoria: A/4 ; |
| <input type="checkbox"/> Foglio Catastale: 21 ; | <input type="checkbox"/> Classe: 5 ; |
| <input type="checkbox"/> Particella n°: 1590 ; | <input type="checkbox"/> Consistenza (vani/mq): 3 vani - 30 mq ; |
| <input type="checkbox"/> Subalterno n°: 1 ; | |

IMMOBILE 2:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Sant'Arcangelo (PZ) ; | <input type="checkbox"/> Piano: 1 e T ; |
| <input type="checkbox"/> Ubicazione: Via Via F. Turati ; | <input type="checkbox"/> Categoria: A/4 ; |
| <input type="checkbox"/> Foglio Catastale: 21 ; | <input type="checkbox"/> Classe: 5 ; |
| <input type="checkbox"/> Particella n°: 1592 ; | <input type="checkbox"/> Consistenza (vani/mq): 3 vani - 38 mq ; |
| <input type="checkbox"/> Subalterno n°: 1 ; | |

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

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO A PARTIRE DALL'ULTIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' ANTERIORE A TALE VENTENNIO

Dall'analisi della documentazione depositata da parte del creditore procedente, ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. e da indagini eseguite dallo scrivente anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, risulta che la consistenza immobiliare pignorata in detta procedura e sita nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed è quanto segue:

- L'immobile distinto in catasto al foglio 21 part. lle 1590 sub 1 e 1592 sub 1, ubicato alla Via Turati in Sant'Arcangelo (PZ), risulta di proprietà per i diritti pari ai 1/1 dell'intero del sig. [REDACTED], per essere al medesimo pervenuto in virtù di acquisto, dell'immobile con atto di compravendita del Notaio Stefano Paladini di Sant'Arcangelo (PZ) del 20.09.2007, rep. 10758/2683, dal sig. [REDACTED]; pervenuto al sig. [REDACTED] con atto per causa di morte, successione per decesso della sig.ra [REDACTED]; pervenuto il suolo di 709 mq, successivamente frazionato, alla [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Senise (PZ) del 14.04.1983 rep. 1094 trascritto a Potenza in data 09.05.1983 rep. 5173;

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

L'immobile 1 e 2, oggetto di stima è ubicato nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), alla Via Turati n.7, zona periferica, rispetto del centro storico cittadino, ubicato in zona pianeggiante a ridosso della SS 598 Fondo Valle Agri nella popolosa frazione di San Brancato, distinto al N.C.E.U. al foglio 21 part. lle 1590 sub 1 e 1592 sub 1. In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, sono presenti agli atti d'ufficio i titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione del suddetto immobile, infatti da certificato rilasciato dall'U.T.C. si evince che il suddetto immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.80 del 27/10/1982 pratica edilizia n. 48 de 1981 intestata alla [REDACTED]

Inoltre si è rilevato riguardo il possesso di abitabilità che:

- **L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità;**

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risultano essere occupati dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], come da verbale di accesso.

REGIME PATRIMONIALE

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Sant'Arcangelo (PZ), il debitore esecutato il sig. [REDACTED] risulta essere CONIUGATO con la [REDACTED]. Nel certificato di matrimonio che si allega esiste un'annotazione: All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

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

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

Dall'accesso è emerso che l'attuale utilizzo dell'immobile è parzialmente difforme da quanto assentito dalla Concessione n. 80/80, ossia per una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale abuso può essere sanato con S.C.I.A.

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

Dati della ricerca

- Atto giudiziario iscritto il 28.09.2015 al n. 1317/2015, pignoramento a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO) C.F. 03719580379.

CRITERIO E METODO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comunque tenendo conto:

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

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

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

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

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

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



NUMERO 1 ANNO 2019

Gabetti

SOLUZIONI IMMOBILIARI
da sempre

A cura di www.paternoster.it direzione@mediapass.it

Per le informazioni sugli annunci rivolgeti a:

Gabetti, e sei già a casa.

www.gabetti.it

TREE

Borsinoimmobiliare.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Il riferimento sicuro per ogni operazione immobiliare

Home
Guida alla consultazione
Collabora con noi
Api dati immobiliari
Contatti

ACCESSO OPERATORI
REGISTRAZIONE OPERATORI

 VENDI SUBITO	 AFFITTA SUBITO	 STIMA IN LOCO	 STIMA TELEFONICA	 STIMA ONLINE	 CALCOLATORE MQ COMMERCIALI	 CALCOLATORE VALORE CATASTALE
COME VALUTARE GLI IMMOBILI	COME VENDERE AL MEGLIO	GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO	GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE	SUCCESSIONI & DONAZIONI	NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI	CONFRONTO MUTUI IMMOBILIARI

ho.

50 giga in 4G,
minuti e sms
illimitati.

8,99€

al mese.

ACQUISTA ORA

Sant'Arcangelo - PZ

Zona V.le Morlino - V.le Italia - Via Turati - V.le Europa - V.le Morra -

Visualizza mappa più grande



Dati mappa ©2019 Google. Termini e condizioni d'uso. Segnala un errore nella mappa.

Verdi Rendimenti di locazione
Stampa Quotazioni di zona
Salva Quotazioni di zona (pdf)

Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o [Clicca qua](#)

INDIETRO



VALUTAZIONI IMMOBILIARI CERTIFICATE
a partire da 110 €

DATACENTER

Dati & Software immobiliari



AcquisIRE

Software acquisizione clienti per agenzie immobiliari



API Dati Immobiliari

webservice Quotazioni e software valutazione



BorsinoPRO

Piattaforma professionale valutazione immobili



Software BorsinoPRO

Gestionale per aziende valutazione immobili



SEI UN AGENTE IMMOBILIARE ESPERTO?
Diventa nostro referente sul territorio

MOSTRA		MOSTRA	
Quotazioni di vendita		quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI In buona stato		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
537 €/mq	592 €/mq	647 €/mq	Valutometro
VILLE E VILLINI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
631 €/mq	698 €/mq	766 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
442 €/mq	489 €/mq	537 €/mq	Valutometro

Sportello Telematico

Visure e Dati Immobiliari on line

 PLANIMETRIE CATASTALI 19,80 €	 ELAB. & ESTRATTI MAPPA a partire da 19,80 €
 VISURE CATASTALI a partire da 9,80 €	 VISURE IPOTECARIE a partire da 29,80 €
 VISURE PROTESTI a partire da 9,80 €	 VISURE CAMERALI a partire da 14,80 €
 REGISTRAZIONI CONTRATTI locazione 45,00€	 DISDETTE CONTRATTI locazione 35,00€

Valutometri & Utility

Calcola il valore immobiliare preciso

immobiliare.it
Vendita
Affitto
Valuta casa
Estero
Mutui
Vacanze
PUBBLICA GRATIS
Accedi

CERCA

Italia > Basilicata > Provincia di Potenza > Sant'Arcangelo

Mappa dei prezzi nel comune di Sant'Arcangelo

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Sant'Arcangelo. Il periodo di riferimento è Aprile 2019.

Vendita
 da 259 €/m² a 1.790 €/m²

Affitto
 da 5,22 €/m² a 6,31 €/m²

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

Cerca Agenzia

CONSISTENZA COMMERCIALE

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliare, ut supra, in "**un solo lotto**". La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti; al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h> 2.40m), della scala e dei depositi ed al 40% la superficie complessiva dei balconi.

Elenco delle unità immobiliari divise in Lotti

Lotto		Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Comune	Proprietario	Occupante
1	Immobile	21	1590	1	I e T	A/4	Sant'Arcangelo	████████████████████	Idem
	Immobile	21	1592	1	I e T	A/4	Sant'Arcangelo	████████████████████	Idem

Si precisa che, gli immobili presentano una anomalia catastale, ossia le due particelle la 1592 e 1590, entrambi sub 1, sono state accatastate come A/4 (abitazione di tipo popolare), laddove al piano terra insiste un deposito/garage. Quindi lo scrivente, ai fini della stima si considererà il 1° piano abitazione mentre il piano terra sarà considerato deposito; inoltre l'immobile ha graffiato una piccola pertinenza scoperta di circa 100 mq.

LOTTO N. 1

Immobile in Sant'Arcangelo (PZ) distinto al foglio n. 21 part. 1590 sub 1 e 1592 sub 1

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Sant'Arcangelo (PZ), in zona periferica, alla località San Brancato, frazione del suddetto Comune, è riportato al N.C.E.U. al foglio **21** particelle **1590 sub 1** e **1592 sub 1**, ctg **A/4**, ubicato al piano **T e I**.

Descrizione dell'immobile: Al fabbricato, oggetto della procedura, è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai documenti prodotti dall'U.T.C. su richiesta dello scrivente si è accertato che tutto il fabbricato è stato assentino e quindi realizzato con Concessione Edilizia n.80 del 27.10.1982 pratica edilizia n. 48 de 1981 intestata alla

Le finiture e gli accessori sono di recente posa ed ottima qualità.

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

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in cemento armato e solai in latero cemento ed è dotato di copertura in c.a. del tipo a terrazzo, lo stesso si sviluppa su due livelli compreso un seminterrato (piano terra) con una scala esterna per accedere al piano primo. Al piano terra è ubicato, come detto un box deposito garage, al piano primo vi è l'appartamento, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'appartamento è dal piazzale/parcheggio.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media/bassa densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata "**C**" **aree di completamento**. Inserito in un contesto periferico, non distante da attività commerciali e produttive.

L'immobile 1590 sub 1 e 1590 sub 1 piano terra, confinano con i rispettivi sub 2, mentre le particelle 1590 sub 1 1590 sub 1 confinano a nord con la corte a sud est ed altra proprietà a nord ovest.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello elevato. L'abitazione è dotata di impianti elettrici/idrici, rispondenti alle norme vigenti, è dotata di impianto termico e di condizionamento, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere ottimo.

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

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

- le facciate principali non ha un valore architettonico storico, ma risultano in normale stato di conservazione con assenza di fessure, di umidità e degradi, eccetto qualche piccola rottura nella muratura per i recenti lavori;
- il portone di accesso all'unità immobiliare e blindato con finiture in legno e gli infissi sono in legno a taglio termico in ottimo stato di conservazione, di buon pregio;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

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

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

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

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

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

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

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 27 settembre 2018 risultava in ottimo stato di manutenzione.

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile risulta di proprietà del sig. XXXXXXXXXX pervenutogli con atto di compravendita per notaio Paladini Stefano in Sant'Arcangelo (PZ) del 28.09.2007 rep. 10758, registrazione n. 12113.1/2007.

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

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato occupato dall'esecutato.

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

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

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. L'appartamento ubicato al I piano è risultato conforme alla C.E. approvata, nella sua

distribuzione interna, ossia i lavori di diversa distribuzione interna sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo. La suddetta difformità è sanabile con regolare SCIA in Sanatoria e successiva rettifica al catasto. La pratica edilizia predetta ha un costo stimato di circa € 800,00.

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

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Soggiorno - Pranzo	Primo	16,48	1,1	18,13
Ingresso/corridoio	Primo	4,00	1,1	4,40
Letto Mat.	Primo	11,35	1,1	12,49
WC	Primo	4,60	1,1	5,06
Lavanderia	Primo	1,85	1,1	2,04
Disimpegno	Primo	1,30	1,1	1,43
Letto sing.	Primo	4,89	1,1	5,38
Corte garage	Terra	18,00	0,5	9,00
Box - garage	Terra	21,31	0,5	10,66
Corte esterna	Terra	80,00	0,2	16,00
Totale mq				84,57

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ubicato in zona semiperiferica della frazione di San Brancato e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e dei lavori eseguiti su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese e scuole), ma al tempo stesso isolata, possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Potenza e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti etc., il prezzo medio di mercato è di **€ 1.100,00 al metro quadrato (diconsi EURO millecinquanta/00)**.

L'immobile non risultando libero da persone e cose e essendo gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, va pertanto svalutato, non conserva quindi, il pieno valore di mercato, quindi il prezzo medio di mercato applicabile è di **€ 1000,00 al metro quadrato (diconsi EURO mille/00)**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in **mq 84,57** e del fatto che il costo a mq è di **€ 1000,00**, avremo un valore totale, di **€ 84.570,00 (diconsi EURO Ottantaquattromilacinquecentosettanta/00)**.

Probabile valore di mercato: **€ 84.570,00 (diconsi EURO Ottantaquattromilacinquecentosettanta/00)**.



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 08.52.31 Segue

Visura n.: T13518 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: I305) Provincia di POTENZA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 1590 Sub.: 1	

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

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		21	1590	1			A/4	5	3 vani	Totale: 30 m ² Totale escluse aree scoperte**: 28 m ²	Euro 132,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FILIPPO TURATI piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ,porzione di u. i. u. unita di fatto con quella del foglio 21 part 1592/1 rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali

Riserve I Atti passaggi intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2008

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		21	1590	1			A/4	5	3 vani		Euro 132,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2008 protocollo n. PZ0180960 in atti dal 24/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10299.1/2008)

Indirizzo . VIA FILIPPO TURATI piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94) ,porzione di u. i. u. unita di fatto con quella del foglio 21 part 1592/1 rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali

Riserve I Atti passaggi intermedi non esistenti



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 08.52.31 Segue
Visura n.: T13518 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2007

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		21	1590	1			A/4	5	3 vani		Euro 132,47	VOLTURA D'UFFICIO del 22/06/2007 protocollo n. PZ0294890 in atti dal 26/06/2007 ISCRIZIONE RISERVA (n. 9631.1/2007)	
Indirizzo													
, VIA FILIPPO TURATI piano: T-1;													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) ,porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 21 part 1592/1 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali													
Riserve													
I Atti passaggi intermedi non esistenti													

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2007

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		21	1590	1			A/4	5	3 vani		Euro 132,47	COSTITUZIONE del 22/06/2007 protocollo n. PZ0294890 in atti dal 22/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1777.1/2007)	
Indirizzo													
, VIA FILIPPO TURATI piano: T-1;													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) ,porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 21 part 1592/1 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali													

Situazione degli intestati dal 20/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/09/2007 Repertorio n.: 10758 Rogame: PALADINI STEFANO Sede: SANT' ARCANGELO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12113.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 22/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 20/09/2007
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA` del 22/06/2007 protocollo n. PZ0331498 in atti dal 03/08/2007 Registrazione: Sede: ISTANZA N.330486/07 (n. 11681.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 22/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 22/06/2007
DATI DERIVANTI DA			
VOLTURA D'UFFICIO del 22/06/2007 protocollo n. PZ0296956 in atti dal 26/06/2007 Registrazione: Sede: ISCRIZIONE RISERVA (n. 9631.1/2007)			



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2018 - Ora: 08.52.32 Fine
Visura n.: T13518 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Situazione degli intestati dal 22/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 RISI-DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO fino al 10/05/2007
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/06/2007 protocollo n. PZ0294890 in atti dal 22/06/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1777.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 10/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 22/06/2007
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2007 protocollo n. PZ0318924 in atti dal 18/07/2007 Registrazione: UR Sede: LAGONEGRO Volume: 6 n: 109 del 09/07/2007 DICHIARAZIONE DI SUCESSIONE (n. 10905.1/2007)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 28/09/2018 - Ora: 08.53.27 Segue
Visura n.: T13856 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Dati della richiesta	Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: I305)	
Catasto Fabbricati	Provincia di POTENZA	
	Foglio: 21 Particella: 1592 Sub.: 1	

INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1
---	------------	--	-----------------------

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		21	1592	1			A/4	5	3 vani	Totale: 38 m ² Totale escluse aree scoperte**: 35 m ²	Euro 132,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FILIPPO TURATI piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94), porzione di u. i. u. unita di fatto con quella del foglio 21 part 1590/1 rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2008

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		21	1592	1			A/4	5	3 vani		Euro 132,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2008 protocollo n. PZ0180960 in atti dal 24/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10299.1/2008)

Indirizzo , VIA FILIPPO TURATI piano: T-1;

Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94), porzione di u. i. u. unita di fatto con quella del foglio 21 part 1590/1 rendita attribuita alla porzione di u. i. u. ai fini fiscali



Direzione Provinciale di Potenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2018

Data: 28/09/2018 - Ora: 08.53.27 Fine
Visura n.: T13856 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2007

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		21	1592	1			A/4	5	3 vani		Euro 132,47	COSTITUZIONE del 22/06/2007 protocollo n. PZ0294897 in atti dal 22/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1778.1/2007)
Indirizzo Annotazioni , VIA FILIPPO TURATI piano: T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94): porzione di u.i.u unita di fatto con quella del foglio 21 part. 1590/1 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali												

Situazione degli intestati dal 20/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/09/2007 Repertorio n.: 10758 Rogante: PALADINI STEFANO Sede: SANT' ARCANGELO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12113.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 22/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 10/05/2007
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/06/2007 protocollo n. PZ0294897 in atti dal 22/06/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1778.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 10/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 20/09/2007
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2007 protocollo n. PZ0318924 in atti dal 18/07/2007 Registrazione: UR Sede: LAGONEGRO Volume: 6 n: 109 del 09/07/2007 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 10905.1/2007)			

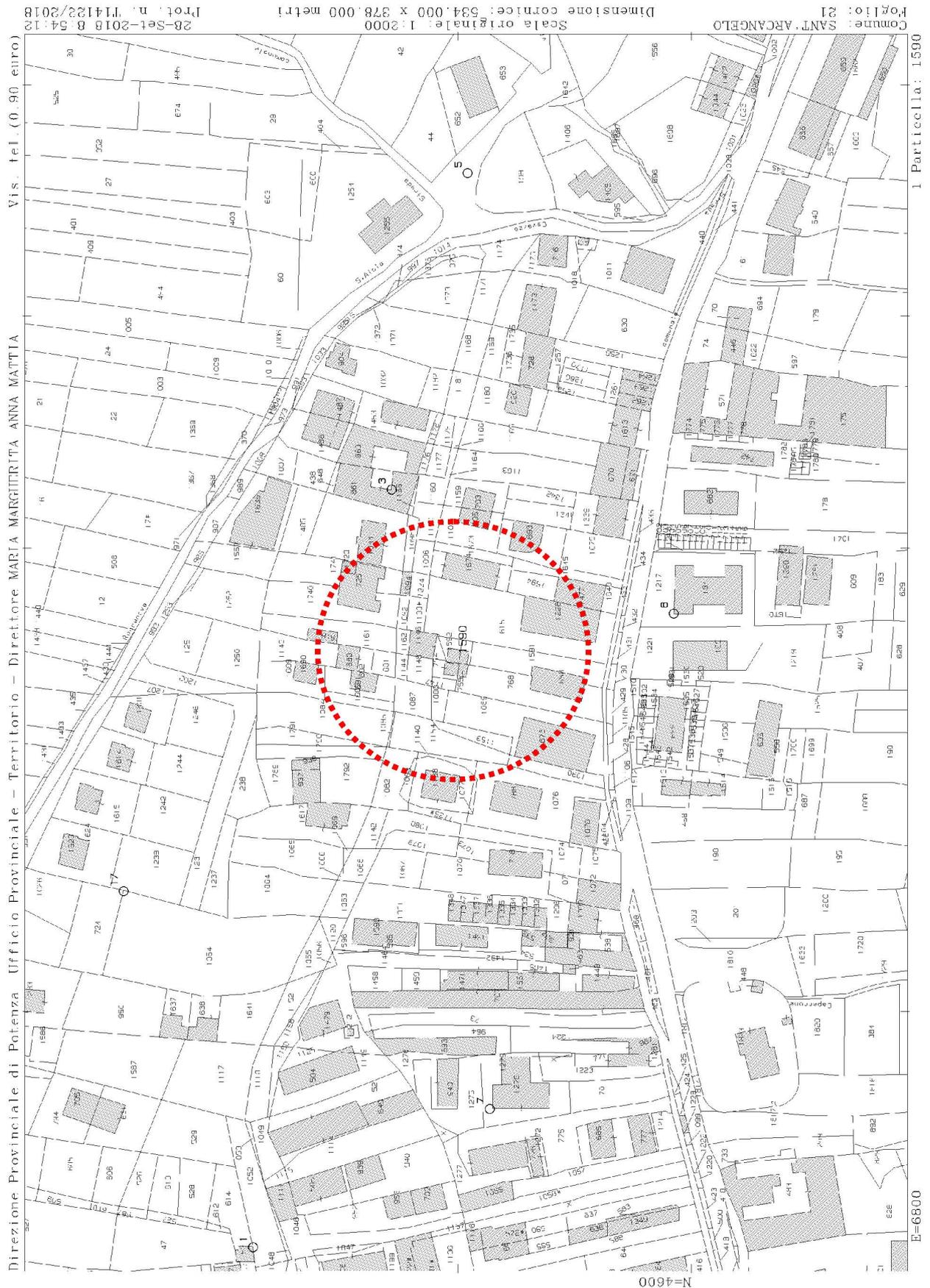
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



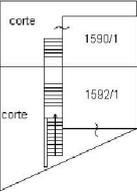
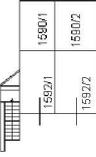


Ortofoto con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare



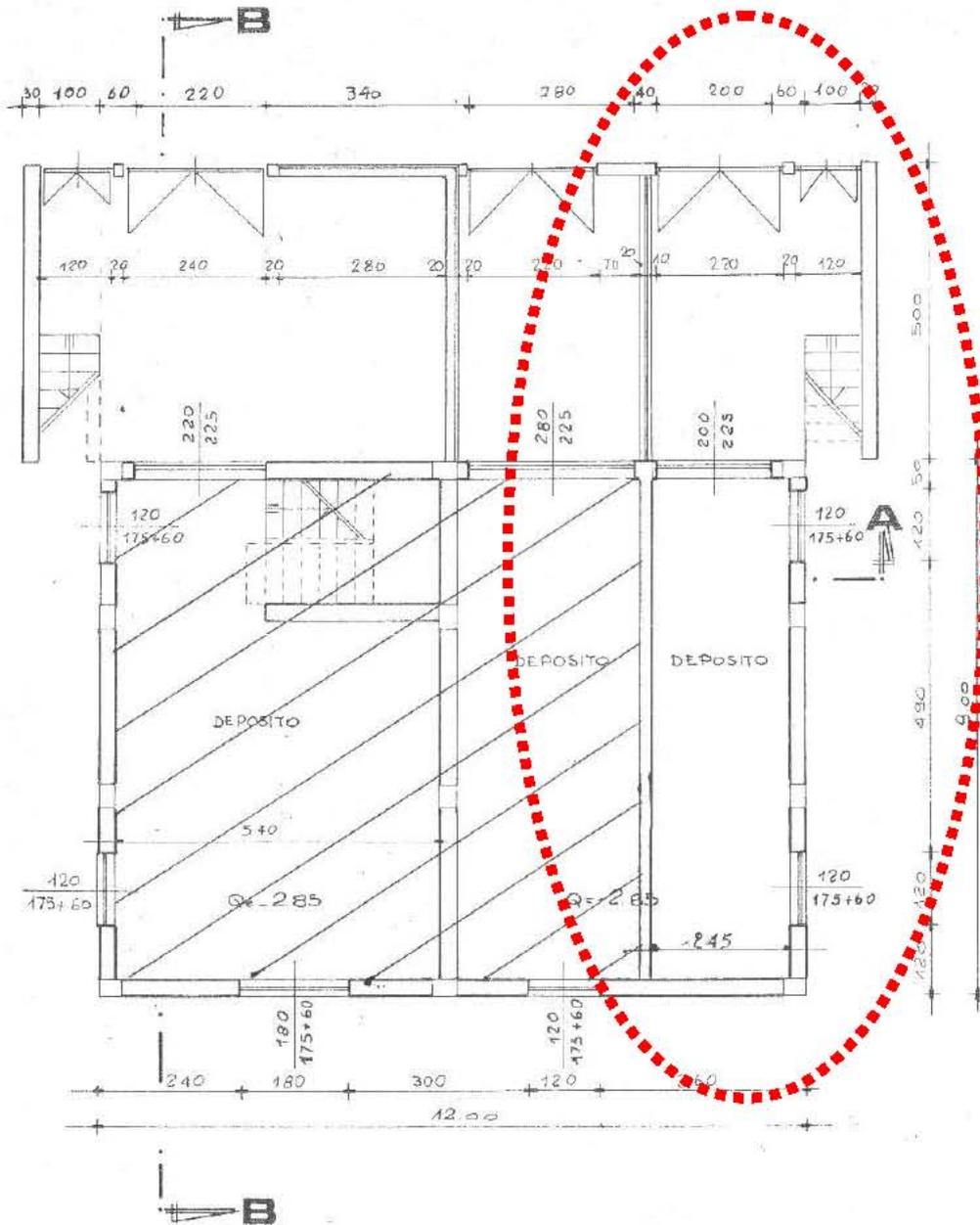
Ortofoto in dettaglio con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare

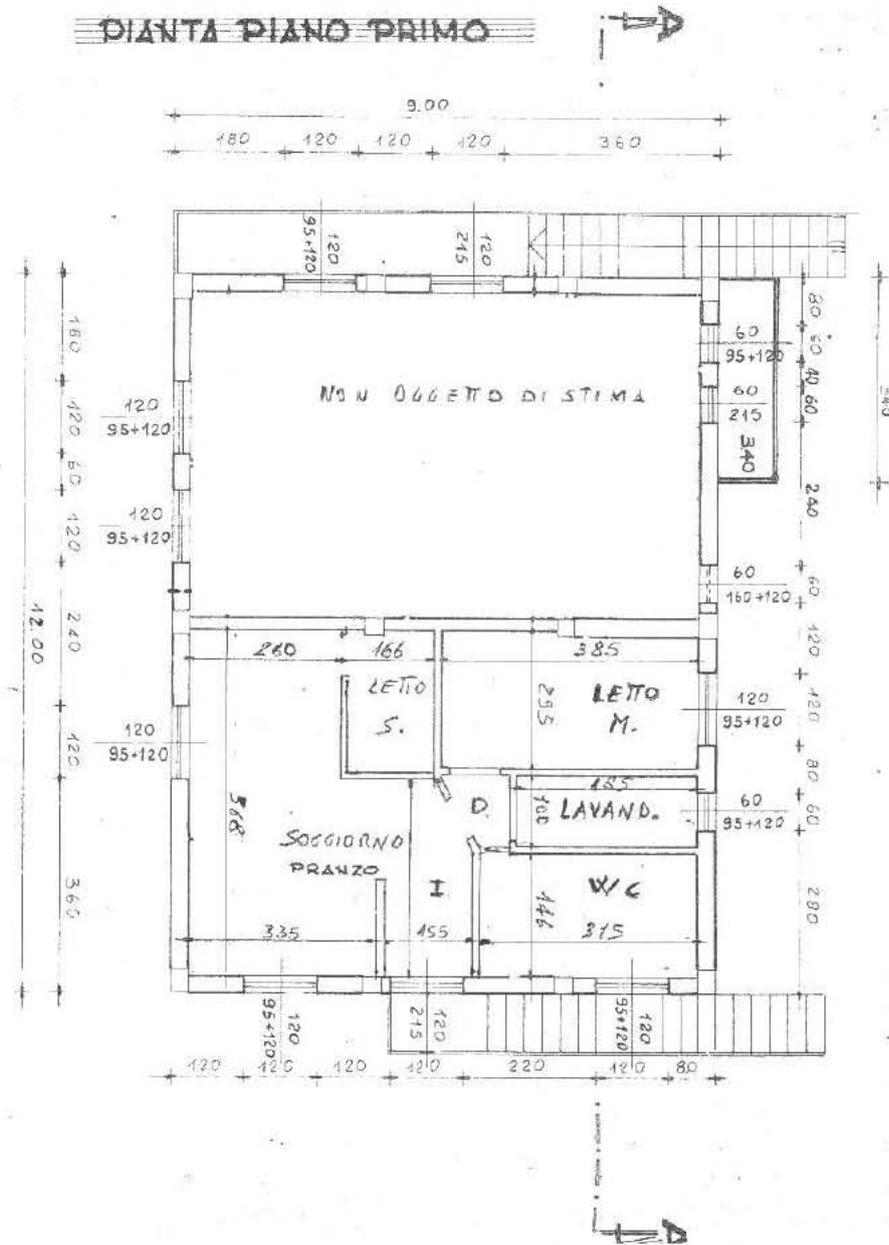
Data: 28/09/2018 - n. T14447 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	
Compilato da: Ferruccio Donato Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 2069		Protocollo n. PZ0294897 del 22/06/2007 Tipo Mappale n. 289640 del 19/06/2007	
Comune di Sant'arcangelo Sezione: Foglio: 21 Particella: 1592		Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	
PIANO PRIMO  PIANO TERRA  			
Ultima planimetria in atti Data: 28/09/2018 - n. T14447 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2018 - Comune di SANT'ARCANGELO (I305) - < Foglio: 21 - Particella: 1592 - Elaborato planimetrico >

PIANTA PIANO INTERRATO





Piante dello stato di fatto al 27 settembre 2018

COMUNE DI SANT'ARCANGELO
PROVINCIA DI POTENZA

UFFICIO TECNICO

VISTO: Si autorizza

Sant'Arcangelo, li. 27 OTT. 1982

*Carne da
Carenza (A.F. 6)*

27 OTT. 1982

IL SINDACO

[Signature]



Esaminato dalla commissione
comunale edilizia nella seduta
del 28-11-81 verbale N. 60
IL COMMISSARIO

N° foll. 2180 26 SET. 2018

Diritto segreteria

Diritto Incopie 60,00

Totale

STUDIO TECNICO
dott. ing. Vincenzo Mobilio
SANT'ARCANGELO - (PZ) - tel. 0973-819463

COMUNE DI
SANT'ARCANGELO - (PZ) -

PROGETTO
"LOTTO C"
SANT'ARCANGELO - (PZ) -

PROGETTI - SEZIONI

PROGETTO n.

DATA
21 NOV. 1981

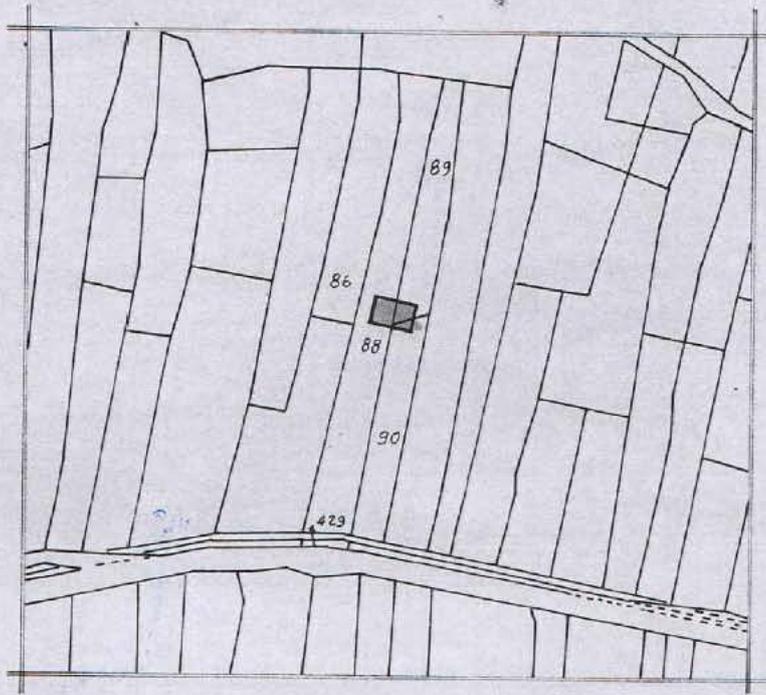
ALLEGATO n.

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA
Vincenzo Mobilio



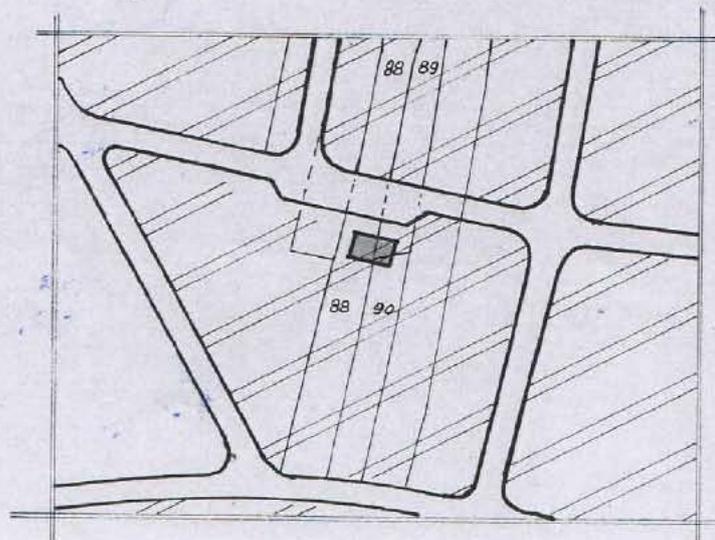
STRALCIO PLANIMETRICO DEL FOGLIO 21
PARTICELLE 88-89

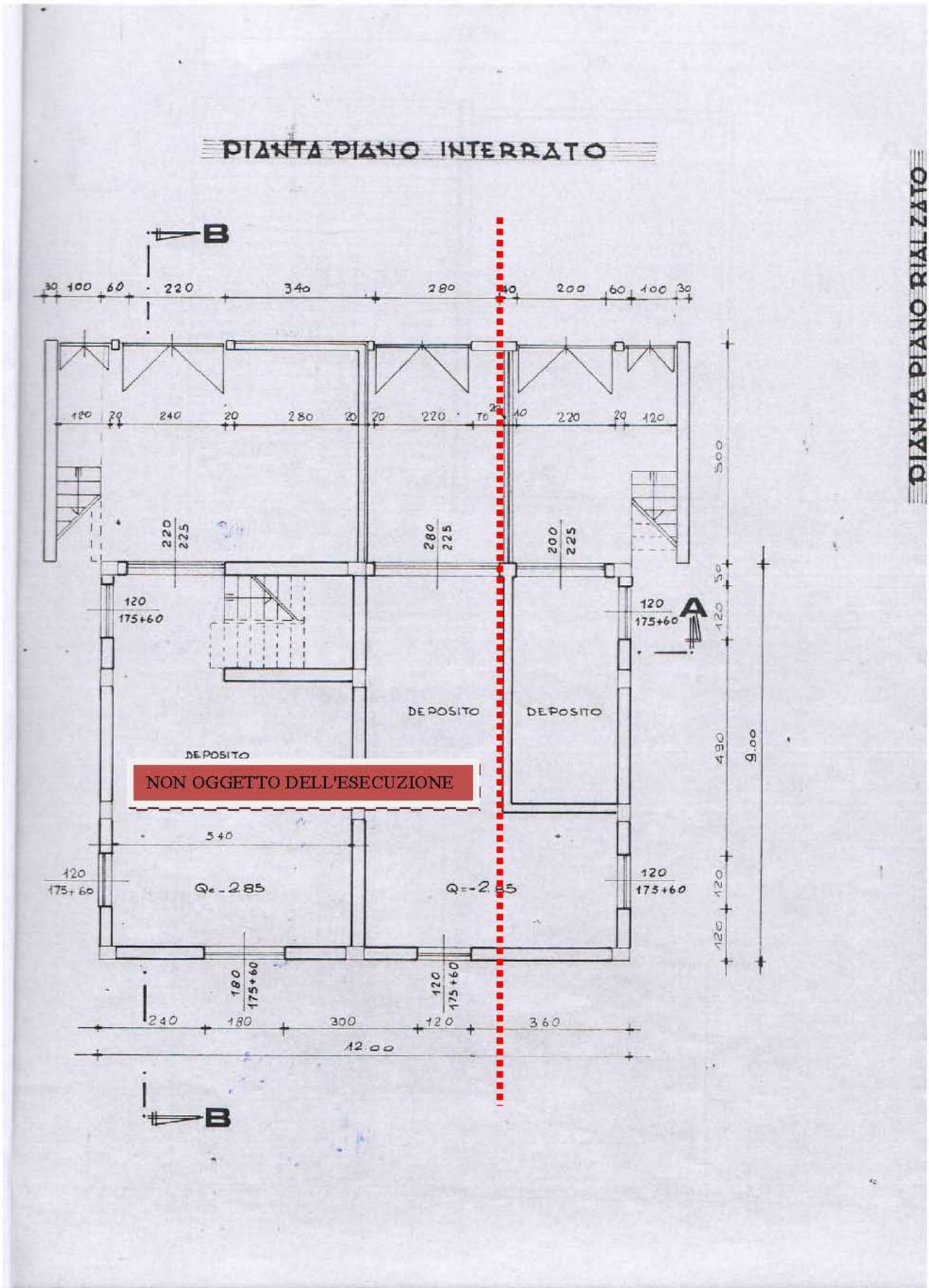


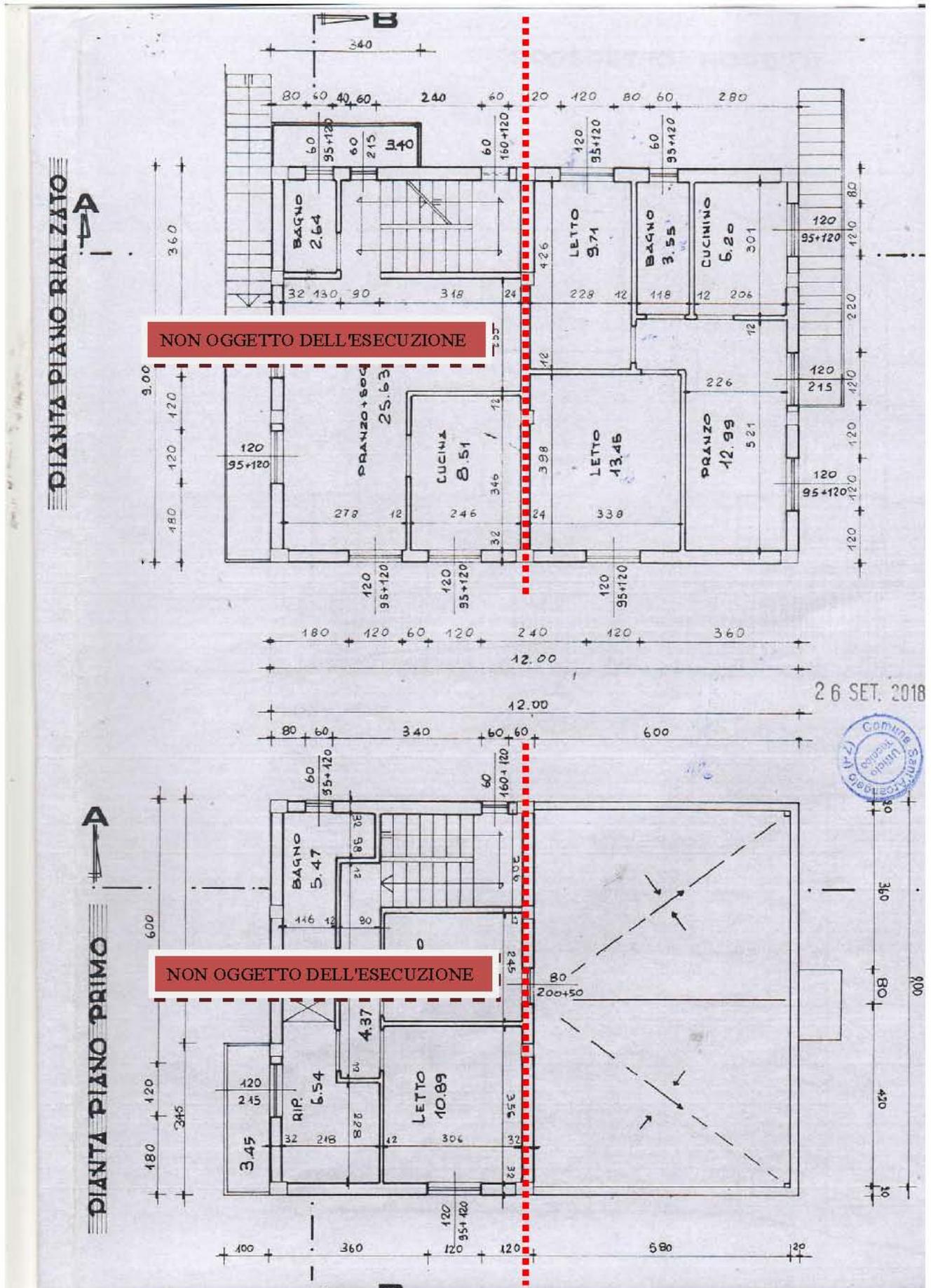
26 SET. 2018

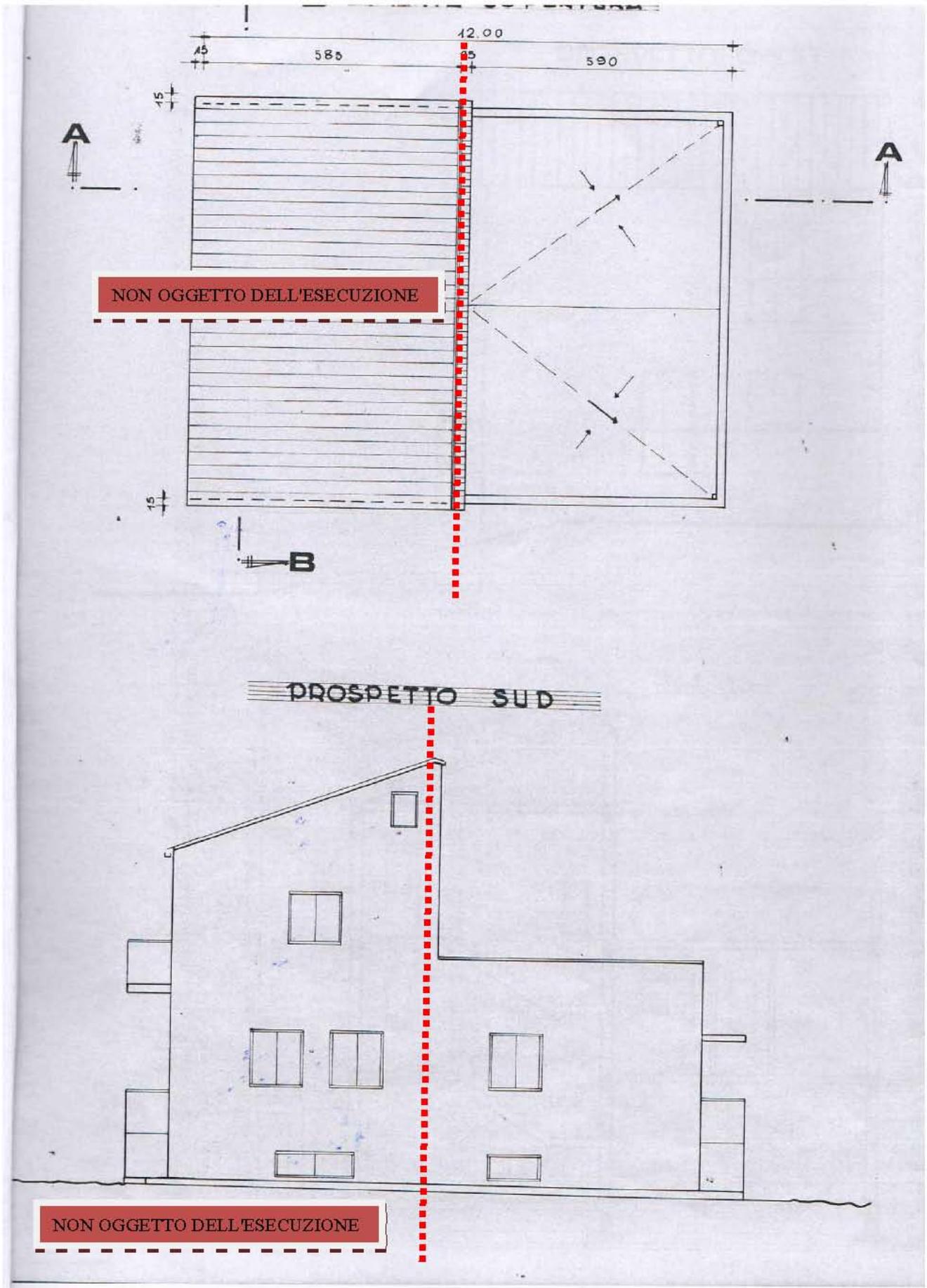


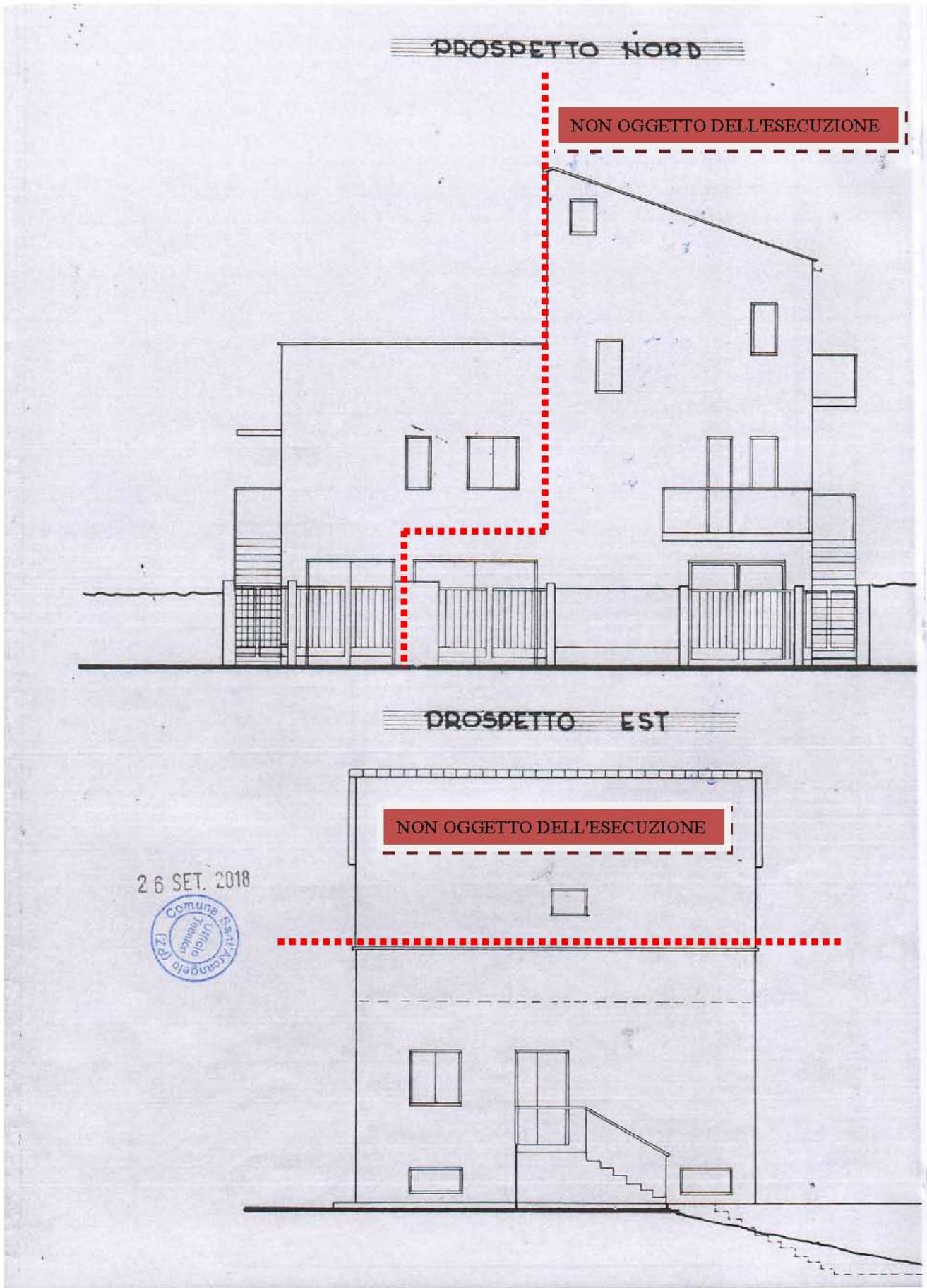
STRALCIO PLANIMETRICO DEL P. di F.











Documentazione Fotografica











RIEPILOGO:**Elenco Unità Immobiliari Stimate**

Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile	Località
1	Immobile	21	1590	1	€ 84.570,00	Sant'Arcangelo (PZ)
	Immobile	21	1592	1		

Totale	€ 84.570,00
---------------	--------------------

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

Sala Consilina, li 02.05.2019

II C.T.U.
(Ing. Giuseppe Paternoster)

INDICE ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo;
- Richieste certificati di regolarità urbanistica, autorizzazioni, e di matrimonio;
- Ricevute diritti di segreteria e fatture.



COMUNE DI SANT'ARCAANGELO

(Provincia di Potenza)

Corso Vittorio Emanuele – C.A.P. 85037

centralino 0973 – 61.83.11

UFFICIO ANAGRAFE

pec: protocollo@comunesantarcangelo.it

Comune di 85037 Sant'Arcangelo
Provincia di Potenza
Prot. N. 0018796
in Partenza del 14-09-2018
Des. ING. PATERNOSTER GIUSEPPE

Data 14 settembre 2018

Ing. PATERNOSTER Giuseppe

Via S. Rocco, 11

SALA CONSILINA

OGGETTO

Invio estratto matrimonio e residenza storica di [REDACTED]

In riferimento alla Vostra richiesta si trasmette quanto in oggetto indicato



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

MONTEMURRO Rosario



COMUNE DI SANT'ARCEANGELO
(Provincia di Potenza)

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

L'Ufficiale d'Anagrafe
visti gli atti d'ufficio:

certifica che



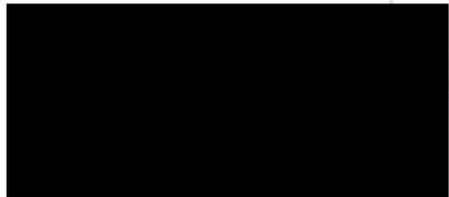
ha avuto i seguenti movimenti:

Domicili nel Comune



VIA F. TURATI Nr. 19

VIA F. TURATI Nr. 17



Rilasciato con modalità @AK6@
Uso @AK2@
#AD6 diritto registrato
Diritti n reg. @AK5@
#AD6
#AD10 importo maggiore di zero
Importo € @AK1@
#AD10
#AD15
@AK17@
#AD15

@AH2@ @AH16@ @AK7@
Ora @AK18@

@AK14@
@AK13@
@AK8@



UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
(Rosario Montemurro)

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



COMUNE DI SANT'ARCEANGELO
(Provincia di Potenza)

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 2007 Numero 41 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che



si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Rilasciato con modalita' Carta libera

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

SANT'ARCEANGELO (PZ) 14-09-2018

Ora 08:05

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Briamonte Salvatore

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Comune di 85037 Sant'Arcangelo
Provincia di Potenza
Prot. N. 0010781
in Arrivo del 13-09-2018
MIL.: ING. PATERNOSTER GIUSEPPE

Al P.O. Settore Urbanistica
del Comune di Sant'Arcangelo (PZ)
Corso Vittorio Emanuele
85037 Sant'Arcangelo (PZ)

Oggetto: Richiesta copia di titoli abilitativi quali: licenza, concessione edilizia, DIA, SCIA e certificati di agibilità, Esecuzione Immobiliare RGE 84/2015 Tribunale di Lagonegro;

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe PATERNOSTER**, nato a Polla (SA) il 18.01.1970, codice fiscale PTR GPP 70A18G 793B, e residente a Sala Consilina (SA) alla Via S. Rocco, 11, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4028, con studio tecnico in Sala Consilina alla Via S. Rocco n. 11 tel. 0975.24013 e cell. 380.5470830 - pec: giuseppe.paternoster@ordingsa.it.

premessi che:

il Tribunale di Lagonegro (PZ) dava incarico al suddetto di effettuare stima dei beni di proprietà del sig. [REDACTED]

CHIEDE

Alla S.V. e a chi di competenza, l'autorizzazione alla visione, nonché di estrarre copia, dei dati relativi al progetto di costruzione approvato, alla licenza o concessione di costruzione e/o ricostruzione ed al certificato di abitabilità e quant'altro utile ai fini della stima dell'immobile, avente i seguenti dati: **folio 21 particella 1590 sub 1, e particella 1592 sub 1 nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) in Via Filippo Turati snc.**

Si allega copia:

- Nomina del Tribunale;
- Documento di identità;

Sala Consilina, li 12.09.2018



Comune di 85037 Sant'Arcangelo
Provincia di Potenza
Prot. N. 0010782
in Arrivo del 13-09-2018
MIL.: ING. PATERNOSTER GIUSEPPE

All'Ufficio Stato Civile/Anagrafe
del Comune di Sant'Arcangelo (PZ)
Corso Vittorio Emanuele
85037 Sant'Arcangelo (PZ)

Oggetto: Richiesta [redacted] Esecuzione
Immobiliare RGE 84/2015 Tribunale di Lagonegro (PZ)

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe PATERNOSTER**, nato a Polla (SA) il 18.01.1970, codice fiscale PTR GPP 70A18G 793B, e residente a Sala Consilina (Sa) alla Via S. Rocco, 11, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 4028, con studio tecnico in Sala Consilina alla Via S. Rocco n. 11 - tel. 0975.24013 e cell. 380.5470830 - pec: giuseppe.paternoster@ordingsa.it,

premessi che:

il Tribunale di Lagonegro (PZ) dava incarico al suddetto di effettuare stima dei beni di proprietà del sig. [redacted]

CHIEDE

a codesto Spett. le Ufficio o a chi di competenza, la produzione dell'estratto di matrimonio e certificato di residenza storico del [redacted] e di poter ricevere tale atto a mezzo pec al seguente indirizzo: giuseppe.paternoster@ordingsa.it.

Si allega copia:

- Nomina del Tribunale;
- Documento di identità;

Sala Consilina, li 12.09.2018



Albo n. 1143 dal 18-6-83 al 2-7-1983
Comune di SANT'ARCANGELO

Provincia di POTENZA



60/28/11/81

N. 20

TRASFERIMENTO DI CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE

PRATICA
N. <u>48</u>
Anno <u>1981</u>
CONCESSIONE
N. <u>80</u>
Anno <u>1983</u>

IL SINDACO

Vista la domanda in data 16/6/1983 presentata da (1) [redacted]

registrata il 16/6/1983 al Prot. generale n. 5085

con la quale viene chiesto il trasferimento della concessione per la esecuzione di opere N. 80 rilasciata in data 27/10/1982

a [redacted]
N° boll. 2180 2-6-SET-2018
Diritto cartaria 60,00
Diritto fotocopie 00,00
Totale 60,00

a nome di [redacted]



COMUNE DI SANT'ARCANGELO
(Provincia di Potenza)
Si certifica che il presente Atto
è stato affisso all'Albo Pretorio
dal 18-6-1983 al 2-7-1983
senza reclami od opposizioni.
Sant'Arcangelo il 1-7-1983
Il Segretario Capo [signature]

nella sua qualità di (2) proprietario terreno in catasto
al foglio di mappa 21, particella 88
del predetto originario concessionario per (3) trasferimento proprietà

Visto l'articolo 4, comma sesto, della legge 18 gennaio 1977, n. 10;

(4) Visto il ~~più~~ benessere dell'originario concessionario

TRASFERISCE

la titolarità della concessione per l'esecuzione di opere N. 80 ~~80~~ asciata
in data 27/10/1982, limitatamente alla parte ricadente
nella particella 88,

a nome di 

alle stesse condizioni contenute nella concessione stessa.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Con recinzione a ml. 1,50 dal ciglio stradale.

Sant'Arcangelo 17 giugno 1983



IL SINDACO IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(P. ROLLI)

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione ed alla osservanza di tutte le prescri-
zioni contenute nella concessione originaria N. 80 del 27/10/1982

IL CONCESSIONARIO
Meluso

- (1) Indicare le generalità dei richiedenti.
- (2) Titolo che da diritto al trasferimento (erede, successore, donatario, ecc.).
- (3) Indicare sommariamente i motivi della richiesta di trasferimento.
- (4) Indicare, eventualmente, se il concessionario originario ha espresso il suo benessere.

COMUNE DI SANT'ARCANGELO

PROVINCIA DI POTENZA

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

IL SINDACO

Pratica
 N. 48
 Anno 1981 ~~1980~~ a Sant'Arcangelo residente a Sant'Arcangelo
 Conc. Prot. n. 80/82 Via F. Mastrosimone n. 4 registrata il 21 novembre 19
 al Prot. Generale n. 6796, con la quale viene richiesta la concessione
 per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione di un fabbricato per civili abi-
tazioni, (lotto C),

sull'area ~~o sull'immobile~~, distinto al catasto al foglio n. 21 particella 88 - 89 - 90 e 429
 posta in questo Comune via località S.Brancato n. = :

VISTO il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa, redatto dal tecnico Sig. Ing. Vincenzo
MOBILIO, da Sant'Arcangelo;

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 28.11.1981 ;

~~VISTA la documentazione prodotta ai fini del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi~~
~~del art. 9, comma lettera a) della legge 28-1-1977 n. 10, (1)~~

VISTO il parere n. 60 (60) della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 28.11.1981 ;

VISTI i Regolamenti Comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTO il capo IV del titolo II° della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la legge 6 agosto 1967 n. 765;

VISTA la legge 28 gennaio, 1977 n. 10;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione

D I S P O N E

Quanto prescritto ai successivi artt. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.-

N° boll. 2180 2-6-SET-2018

Diritto segreteria € 60.00

Diritto fotocopie

%

Totale



Art. 1

Oggetto

Al Sig.

S/ra al

in qualità di socio accomandatario gerente del-
 to a Sant'Arcangelo il [redacted] ivi residente
 n. 4 è concessa, alle condizioni indicate e
 fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire i lavori di nuova costruzione di un fabbricato
 per civili abitazioni (lotto C),

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 (indicare una delle formule A-B-C).

**B)- CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA CON VERSAMENTO
 DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE.-**

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini degli
 artt. 3, 5, 6, 9 - 1° comma lett. b), 9 - 2° comma, 10 della legge 28
 gennaio 1977 n. 10, è determinato nella misura di £. 851.040 (ottocen-
 tocinquantunomilaquaranta), a norma della deliberazione consiliare n.
 2 del 26.1.1979, esecutiva.- Tale somma risulta versata presso la Te-
 soreria Comunale con ricevuta n. 975 del 25 ottobre 1982.-

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui allo
 art. 6 della legge 28.1.1977 n. 10, è determinata in £.2.304.475 (due=
 milionitrecentoquattromilaquattrocentosettantacinque) e sarà corrispo=
 sta con le modalità e garanzie fissate nella surrichiamata deliberazi-
 one consiliare n. 2 del 26.1.1979, esecutiva.-

Il mancato versamento del contributo comporta l'applicazione delle san-
 zioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28.1.1977,
 n. 10.-

Art. 3

Obblighi e responsabilità del concessionario.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le
 seguenti modalità esecutive:

- che i lavori siano eseguiti nelle forme e quantità riportate nel progetto approvato;
- che siano rispettate le destinazioni d'uso e le unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto
 obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche
 ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto
 apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed alti-
 metriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere, il lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera
 a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) - il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) - il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) - la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) - la data e il numero della presente concessione;
- 5) - destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;
- 6) - data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori come stabilito nella presente concessione.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici
 servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività
 di cantiere o di impianti particolari.

Art. 4

Opere in cemento armato.

Qualora si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere validato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abilità, e di agibilità della costruzione.

Qualora siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera a cui si riferisce la presente concessione non sono state attuate strutture in cemento armato.

Art. 5

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

I lavori debbono essere iniziati entro il 26 ottobre 1983 (8) dalla data nella presente concessione ed ultimati entro il 26 ottobre 1985 (9) anni dalla stessa data.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere comunque, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di un sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata. (10)

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata. (11)

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della concessione a mezzo di lettera raccomandata diretta all'Amministrazione Comunale e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere comunicata dal titolare con lo stesso mezzo la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Art. 6

Prescrizioni speciali (eventualmente)

Con recinzione a ml. 1,50 dal ciglio stradale.-



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Sant'Arcangelo, addì 27 ottobre 1982

A/P

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

addì 27 ottobre 1982

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature]

(8) Massimo entro un anno.

(9) Massimo entro tre anni (con eventuale eccezione prevista dal III comma dell'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10).

(10) Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30-1-1979.

(11) Questa norma entra in vigore per le istanze di concessione presentate dopo il 30-1-1979.

(FORMULARIO DA TRASCRIVERE ALL'ART. 2 SECONDO IL CASO RICORRENTE)**A) - Concessione a titolo gratuito.**

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera a), d), e), f), g), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

OPPURE**B) - Contributo per il rilascio della concessione con versamento dei costi di urbanizzazione.**

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b), 9, II° comma 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario, all'atto della presente concessione, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di LIRE..... relativa agli oneri di urbanizzazione e/o si obbliga a trasferire entro il in proprietà del Comune Mq. corrispondenti alle aree necessarie all'urbanizzazione primaria e Mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nell'allegata planimetria.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. (4)

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali. (5)

OPPURE**C) - Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta alle opere di urbanizzazione primaria.**

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lettera b): 9, II° comma 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a realizzare contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, e in base al progetto allegato quale parte integrante del presente atto, le opere di urbanizzazione primaria inerenti ai lavori stessi, e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonché Mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nell'allegata planimetria.

All'atto del rilascio della presente concessione versa presso la Tesoreria Comunale la somma di L. per la esecuzione delle restanti opere di urbanizzazione primaria quelle di urbanizzazione secondaria e per l'acquisto delle relative aree.

La quota di L. commisurata al costo di costruzione delle opere deve essere corrisposta durante il corso dei lavori ed al più tardi entro 60 giorni dalla ultimazione degli stessi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. (6)

A garanzia dell'esatto adempimento dei suddetti oneri il concessionario contestualmente al rilascio della presente concessione presta adeguata garanzia a mezzo fidejussione bancaria L. del rilasciata da

L'ammontare della garanzia corrisponde all'importo della somma dovuta e delle opere di urbanizzazione da seguire direttamente, maggiorate di un terzo, e precisamente a LIRE

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Le quote afferenti alle opere di urbanizzazione potranno essere oggetto di conguaglio nel caso in cui, nel corso di esecuzione delle opere, interverrà l'approvazione delle tabelle parametriche regionali. (7)

(4) Questa clausola entra in vigore per le istanze presentate dopo il 30-7-1977.

(5) Questa clausola è valida fino alla data di approvazione delle tabelle parametriche regionali.

(6) Questa clausola entra in vigore per le istanze presentate dopo il 30 luglio 1977.

(7) Questa clausola è valida fino alla data di approvazione delle tabelle parametriche regionali.