

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

Rif. Perizia: 17

2 agosto 2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2020 R.G.E.

Committente

TRIBUNALE DI LAGONEGRO



PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

COPIA PRIVACY



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Lagonegro
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 11/2020

PARTE RICORRENTE - (Creditore Procedente):

=====
===== (===)

CONTROPARTE - (Debitore)

=====
===== (===)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

Il sottoscritto **Dott. Arch. Cristiana BARONE**, nata a Maratea (PZ) il 12.06.1971, C.F. BRNCST71H52E919G, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Potenza, numero d'ordine 891, con studio in Viggianello (PZ), in via Carella n. 29, tel. 347- 0355831 partita iva 01621800760, pec cristianabarone@archiworldpec.it - cristianabarone@hotmail.com

AVENDO RICEVUTO

in data 26 settembre 2022 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, Dott.ssa TROTTA Giuliana Santa relativamente al procedimento in oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel Verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Arch. Cristiana BARONE

DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLE VERIFICHE RELATIVE ALLA DOCUMENTAZIONE

Relazione perizia - Pagina 1



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. , acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte presente agli Atti della Procedura Esecutiva, in parte reperita dallo stesso: quest'ultima riportata in allegato alla presente Relazione.

Documentazione non allegata:

- * Provvedimento di nomina Esperto CTU (esperto Arch. Cristiana BARONE) per incarico di tipo Perizia Immobiliare con quesito di tipo Stima Immobiliare, notificato in data 26-09-2022
- * Verbale giuramento/accettazione incarico esperto stimatore
- * Nomina del Custode giudiziario
- * Relazione Notarile (Legge 2 Agosto 1998 n. 302) del 07 marzo 2020)
- * Atto di Pignoramento Immobiliare
- * Nota di iscrizione al Ruolo
- * Nota di Trascrizione (Reg generale nn. 2625 - Reg part. n. 2196 - Presentazione n.3 del 20-02-2020)
- * Istanza di Vendita (21-02-2020)

Documentazione allegata:

**COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI**

FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1

LOCALITÀ CONTRADA SAVINO SN

- * Planimetrie Catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio
- * Visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia del Territorio
- * Richiesta accesso agli Atti Comune di CHIAROMONTE (PZ) UTC
- * Richiesta accesso agli Atti Comune di CHIAROMONTE (PZ) UFFICIO ANAGRAFE
- * Richiesta di Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Chiaromonte (PZ)
- * Convocazione Sopralluogo
- * Verbale di inizio delle operazioni peritali
- * Documentazione prodotta dall' UTC del Comune di Chiaromonte (PZ) nella fattispecie Richiesta di Titoli autorizzativi e trasmissione dei relativi Elaborati Tecnici
- * Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiaromonte (PZ) UTC
- * Certificato di Residenza dei signori =====/ ===== rilasciato dal Comune di Chiaromonte (PZ) Ufficio Anagrafe
- * Certificato di morte del signor ===== rilasciato dal Comune di Chiaromonte - Ufficio Anagrafe
- * Certificato Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del signor ===== rilasciato dal Comune di Chiaromonte (PZ) Ufficio Anagrafe
- * Rilievo Metrico di Riscontro
- * Rilievo Fotografico

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva ad identificare gli immobili oggetto della presente procedura, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e storiche e delle planimetrie catastali del Comune di Chiaromonte (PZ).

**COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI**

FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1

Relazione perizia - Pagina 2



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

LOCALITÀ CONTRADA SAVINO SNC

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- * identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e storiche e delle Planimetrie catastali del Comune di CHIAROMONTE (PZ)
- * effettuare un sopralluogo di natura tecnica (data 31- 10-2022, ore 16,00) alla presenza della signora =====, dell'Avvocato Sergio Maria Carmela, dei signori ===== e ===== (inquilini locatari dell'appartamento sito al Piano Primo) e del Custode Giudiziario, Avv Drodz Regina, per verificare l'effettiva consistenza dei beni pignorati;
- * eseguire in data 31 -10- 2022 un rilievo fotografico;
- * eseguire in data 31-10-2022 un rilievo metrico di riscontro
- * verificare lo stato in essere degli immobili pignorati, ovvero lo stato di occupabilità;
- * reperire gli atti relativi ai titoli autorizzativi ove presenti, rilasciati dal comune competente Comune di Chiaromonte (PZ)
- * definire in ambito delle dovute constatazioni peritali titolarità catastale, ossia l'effettivo legame giuridico esistente tra l'intestatario catastale e gli immobili oggetto di procedimento, con specificazione del diritto reale;
- * definire in ambito delle dovute constatazioni peritali la conformità catastale, dunque la perfetta rispondenza, nel rispetto della normativa vigente (D.L. 78/2010), tra lo stato di fatto e le informazioni contenute nei documenti catastali:

L'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, aggiunge il comma 1-bis all'art. 2 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, legge recante, come noto, modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatico nelle conservatorie dei registri immobiliari. La nuova formulazione dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, è, pertanto, la seguente:

"1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."

- * definire in ambito delle dovute constatazioni peritali, la legittimità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedimento;
- * definire, in ambito delle dovute constatazioni peritali, la rispondenza edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di procedimento;
- * redigere relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice con provvedimento del 26/09//2022 si effettua il controllo relativo alla completezza della documentazione contenuta nel fascicolo della procedura; conseguentemente si procede all'inizio delle operazioni peritali in primo luogo a mezzo di una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di procedura presso l'Agenzia del Territorio sportello zonale ubicato presso il Comune di Lauria, PZ, da cui si effettua reperimento di dati di tutti gli immobili oggetto di procedimento, come di seguito elencati:

**COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI**

FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1

Relazione perizia - Pagina 3



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

LOCALITÀ CONTRADA SAVINO SNC

In esito di un attento studio degli atti di procedura e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal Giudice, si ritiene di dover riassumere di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Si accerta la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEI DIRITTI REALI

COMUNE CENSUARIO CHIAROMONTE (CODICE C619)

Il giorno 31/10/2022, alle ore 16,00 il C.T.U. **Dott. Arch. Cristiana BARONE** unitamente alla ex moglie all'esecutato, signora ===== ed al di lei avvocato, Avv. Sergio Maria Carmela ed al Custode Giudiziario, Avvocato Drodz Regina, si recava in Chiaromonte (PZ) alla Contrada Savino snc, per eseguire quanto in ordinanza del G.E.

L'accesso aveva inizio alle ore 18,00 presso l'immobile sito in località' CONTRADA SAVINO snc.

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)

CATASTO FABBRICATI

FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1

LOCALITÀ CONTRADA SAVINO SNC

Tipo Immobile: Civile Abitazione con annesso giardino - Destinazione d'Uso: Residenziale

Diritti e oneri reali :

===== nato a ===== (==) il =====

C.F, =====

proprietà 1/1

L'accesso / **SOPRALLUOGO DI TIPO TECNICO** terminava alle ore 18:20

Si precisa dunque che delle parti assunte a procedimento risulta presente al suddetto sopralluogo solo la signora =====, **ex moglie (vedi allegato: Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio" - ANNOTAZIONI) del signor =====, deceduto in data =====0** alla presenza del di lei avvocato, **Avv, Sergio Maria Carmela**, e non si dimostra impedimento alcuno all'accesso presso l'immobile pignorato. In occasione del suddetto sopralluogo si procede ad un rilievo metrico di riscontro e ad un rilievo fotografico. Tali operazioni risultano utili al fine di verificare la rispondenza ai dati catastali planimetrici e di superficie ed agli atti amministrativi e tecnici forniti dall'ufficio tecnico del Comune di appartenenza. E' fatta dunque richiesta di Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Chiaromonte (PZ) al fine di reperire tutti gli atti ed i titoli autorizzativi anche lontani nel tempo, che hanno consentito lo stato dell'immobile così come appare allo stato attuale.

RICOSTRUZIONE STORICO - CATASTALE - PROVENIENZA VENTENNALE

NOTE TECNICHE DI SINTESI

Dall'impianto del meccanografico:



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI
FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1
LOCALITÀ CONTRADA SAVINO snc T/1

INTESTATO

===== nato a ===== (====) il =====
C.F, =====
proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA:

Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

INDIRIZZO: Contrada Savino snc Piano T - 1

ANNOTAZIONI : CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI

Mappali Terreni Correlati

CODICE COMUNE C619 - Foglio 17 - Particella 1379

UNITA' IMMOBILIARE DAL 18.07.2022

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI
FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1
LOCALITÀ CONTRADA SAVINO snc T/1

INTESTATO

===== nato a ===== (===) il =====
C.F, =====
proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA:

Variazione nel classamento del 18.07.2011 - Pratica n. PZ 0262914 in atti dal 18.07.2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 17442.1/2011)

INDIRIZZO: Contrada Savino snc Piano T - 1

ANNOTAZIONI : CLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI

Mappali Terreni Correlati

CODICE COMUNE C619 - Foglio 17 - Particella 1379

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 27.07.2010

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI
FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1
LOCALITÀ CONTRADA SAVINO snc T/1

INTESTATO

===== nato a ===== (====) il =====
C.F, =====
proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA:

(ALTRE) del 27.07.2010. Pratica n. PZ0162560 in atti dal 27.07.2010 UNITA' AFFERENTI CON INTESTATI (n. 3489.1/2010)

INDIRIZZO: Contrada Savino snc Piano T - 1

ANNOTAZIONI : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Relazione perizia - Pagina 5



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 27.07.2010

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI
FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1
LOCALITÀ CONTRADA SAVINO snc T/1

INTESTATI

===== nato a ===== (===) il =====

C.F. =====

proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA:

(ALTRE) del 27.07.2010. Pratica n. PZ0162560 in atti dal 27.07.2010 UNITA' AFFERENTI CON INTESTATI (n. 3489.1/2010)

RICOSTRUZIONE STORICA DEL DOMINIO

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI
FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1
LOCALITÀ CONTRADA SAVINO SNC P T/1

L'immobile oggetto di esecuzione risulta di proprietà del signor ===== nato a ===== (===) il =====, c.f. =====, per la quota dell'intero in piena proprietà, per averlo ricevuto come di seguito:

Dal 28 settembre 1994 al 27 febbraio 2020, ATTO DI DONAZIONE a Rogito del Notaio Iaccarino del giorno 28 settembre 1994, trascritto a Potenza il giorno 8 ottobre 1994 ai nn. 13722/12195, con cui ===== e =====, donavano a ===== (=====, ===== la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Chiaromonte (PZ), riportato in Catasto al foglio 17, particella 153 (dalla quale è scaturita la particella 1379, che funge da area di sedime del bene in oggetto).

IPOTECHE E FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) (CODICE C619)
CATASTO FABBRICATI
FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1
LOCALITÀ CONTRADA SAVINO SNC P T/1

DALLE RISULTANZE DEGLI ACCERTAMENTI IPOTECARI SI EVIDENZIANO I SEGUENTI GRAVAMI:

CONTRO

- **Art. 14617/2250** del 12 agosto 2010 formalità Ipotecaria per atto a rogito del notaio Guerriero del 9 agosto 2010, pubblicata a favore della Banca Popolare del mezzogiorno.
- **Art 1984/212** del 6 febbraio 2017, formalità per Ipoteca giudiziale, per il Giudice di Pace di Milano del 9 novembre 2016, pubblicata a favore della Moka Efti S.p.a. - Corsico (MI).
- **Art. 1960/227** del 29 gennaio 2018, formalità ipotecaria per Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma.

Relazione perizia - Pagina 6



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

- **Art. 11208/1256** del 10 luglio 2018 formalità ipotecaria per Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma (si precisa che il contenuto della nota è identico al precedente).
- **Art. 2625/2196** del 20 febbraio 2020, Formalità per Pignoramento Immobiliare per Ufficiale Giudiziario del tribunale di Lagonegro del 30 gennaio 2020, pubblicata a favore della BPER Banca S.p.a. - Modena.

(Si precisa, a tale proposito, che le somme dei crediti vantati non rientrano nel merito della pubblicazione degli accertamenti tecnici, e sono desumibili dalle certificazioni notarili).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

CARATTERISTICHE DI P.R.G.

L'UTC del Comune di Chiaromonte (PZ), con atto del tipo "Certificato di Destinazione Urbanistica"

VISTA la richiesta del Tecnico CTU
VISTO il PRG ed i Piani attuativi approvati
VISTO il DPR 380/2001 TU EDILIZIA
VISTO il D.LGS 276/00 TU ordinamento EELL
ESEGUITI i dovuti accertamenti

CERTIFICA CHE:

1. L'intero territorio del Comune di Chiaromonte è soggetto alle seguenti norme:

- a) L 394/91 Legge Quadro Aree Protette
- b) DPR 15/11/93 Istituzione Ente Parco Nazionale del Pollino
- c) D. LGS 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - art 146 - Parchi e riserve naturali
- d) L. R 3/86 e DPRG 898/1986 PTC Pollino; LR 24/02 3 LR 27/06 Varianti Normative PTC Pollino
- e) RD 3267/1923 Vincolo Idrogeologico Forestale
- f) VINCOLI PAI - Piano Assetto Idrogeologico
- g) LR 29/1993 Tutela Governo ed Uso del Territorio Art. 44 Norme Limitative
- h) PRG approvato con DPGR 1327 del 2/7/1982 e del CC 1 del 24/2/1989
- i) Variante PRG Adeguamento aree produttive individuate fuori dal perimetro urbano del PRG, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 19/09/2022

2. Gli immobili in catasto al FG 17 p.Ila 1379 sub 1, sono sogetti alle seguenti Norme Urbanistiche e Destinazione d'Uso del Suolo:

- **PIANO DEL PARCO** Perimetrazione Ente Parco ZONA II:
- **PTC** Piano Territoriale di Coordinamento Parco Nazionale del Pollino zona C7 Aree Agricole
- **PRG Zona E** Agricola.

PREVISIONI IN COORDINATE degli strumenti urbanistici operanti sull'area (PRG e PTC)

in questa zona sono consentite soltanto le costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero fabbricati rurali, abitazioni, laboratori a carattere artigiano o agricolo, alloggi turistici con una cubatura non superiore ai seguenti indici, ivi computando i volumi degli edifici preesistenti:

Relazione perizia - Pagina 7



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

Indice di fabbricabilità territoriale

- a) per le abitazioni mc/mq 0,03
- b) per gli annessi agricoli mc/mq 0,07

Superficie minima Lotto 5.000 mq
Indice di copertura mc/mq 0,05
Altezza massima mt 7,50
Numero dei piani n.2
Distacco minimo dagli edifici mt 10,00
Distacco minimo dai confini mt 5,00

Le distanze dalle strade sono regolate secondo le nuove norme del codice della strada

E' consentito ai fini edificatori:

- l'accorpamento dei terreni ricadenti in un cerchio di 1000 mt di diametro ed intestati alla stessa ditta;
- l'abbattimento degli edifici esistenti e la loro ricostruzione con la medesima curvatura secondo i parametri precedenti;

Ai sensi della Legge 353/ 2000 si certifica che gli immobili in oggetto, **NON SONO STATI** percorsi dal fuoco e, pertanto , non sono situati in zone di cui all'art. 10 c.1 353/2000.

IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE SONO SOTTOPOSTI AI SEGUENTI VINCOLI URBANISTICI:

- a) L 394/91 Legge Quadro Aree Protette
- b) DPR 15/11/93 Istituzione Ente Parco Nazionale del Pollino
- c) D. LGS 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - art 146 - Parchi e riserve naturali
- d) L. R 3/86 e DPRG 898/1986 PTC Pollino; LR 24/02 3 LR 27/06 Varianti Normative PTC Pollino
- e) RD 3267/1923 Vincolo Idrogeologico Forestale
- f) VINCOLI PAI - Piano Assetto Idrogeologico
- g) LR 29/1993 Tutela Governo ed Uso del Territorio Art. 44 Norme Limitative
- h) PRG approvato con DPGR 1327 del 2/7/1982 e del CC 1 del 24/2/1989
- i) Variante PRG Adeguamento aree produttive individuate fuori dal perimetro urbano del PRG, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 19/09/2022

FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE DEI LOTTI CON IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO

Relazione perizia - Pagina 8



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

COMUNE DI CHIAROMONTE (PZ) C619

FG. 17 PART. LLA 1379 SUB 1

Proprietà 1/1

Tipo Immobile: CIVILE ABITAZIONE AVENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE CON GIARDINO e annessi.

Constatazioni: Immobile in buono stato di conservazione ottimizzato nelle finiture.

Il Fabbricato è costituito da due Unità Abitative distinte rispettivamente con portico coperto e terrazzo, su due piani. I due piani sono collegati tra loro mediante una scala esterna. Completano la proprietà due annessi con accesso esterno, precisamente una legnaia ed una soffitta.

L'immobile risulta in tal modo composto:

PIANO PRIMO : soggiorno/cucina, bagno, due camere da letto matrimoniali ed un locale caldaia,, Portico esterno di accesso.

PIANO SECONDO: Soggiorno, cucina abitabile, letto (singola) letto matrimoniale, bagno e disimpegno. Terrazzo scoperto.

SOFFITTA : locale con accesso dal esterno dal secondo piano

LEGNAIA/MAGAZZINO: locale di servizio composto da un magazzino, e legnaia, con finitura rustica, con accesso esterno

CONFINI

FG 17 SP 4 DEL POLLINO

FG 17 PART 672 ALTRA PROPRIETA'

FG 17 PART 1272 ALTRA PROPRIETA'

FG 17 PART 1378 STESSA PROPRIETA'

PROSPETTO SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

LOTTO UNICO

Proprietà per 1/1

Tipo Immobile: CIVILE ABITAZIONE CON GIARDINO DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE CON SVILUPPO SU DUE PIANI CON ANNESSO MAGAZZINO LEGNAIA E SOFFITTA LIBERO SU TUTTI I LATI

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 367,04

PREZZO BASE euro 133.123,00

Viggianello SETTEMBRE 2023

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Cristiana BARONE

Relazione perizia - Pagina 9



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili come espresso nei quadri di sintesi, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano T/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

DATI CATASTALI**DATI IDENTIFICATIVI**

Provincia **POTENZA** Comune **CHIAROMONTE** Tipo unità **Fabbricati**

Sezione **URBANA** Foglio **17** Particella **1379** Subalterno **1**

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria **R** Micro Zona **N. 3** Categoria **A/3** Classe **4** Consistenza **vani 6** Superficie catastale **mq 125,00** Rendita catastale **euro 325,37**

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità **-----** Classe **-----** ha **-----** Superficie a ca **-----** Reddito Dominicale **-----** Reddito Agrario **-----**

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare **-----** Corpo Tavolare **-----** Porzione Materiale **-----** Comune Catastale **CHIAROMONTE** Codice Comune **C619**

Foglio **17** Particella **1379** Denominatore **-----** Tipo particella **Edificatoria**

Intestatari

===== nato a ===== (===) il =====
c.f. =====

Annotazioni

Proprietà 1000/1000



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

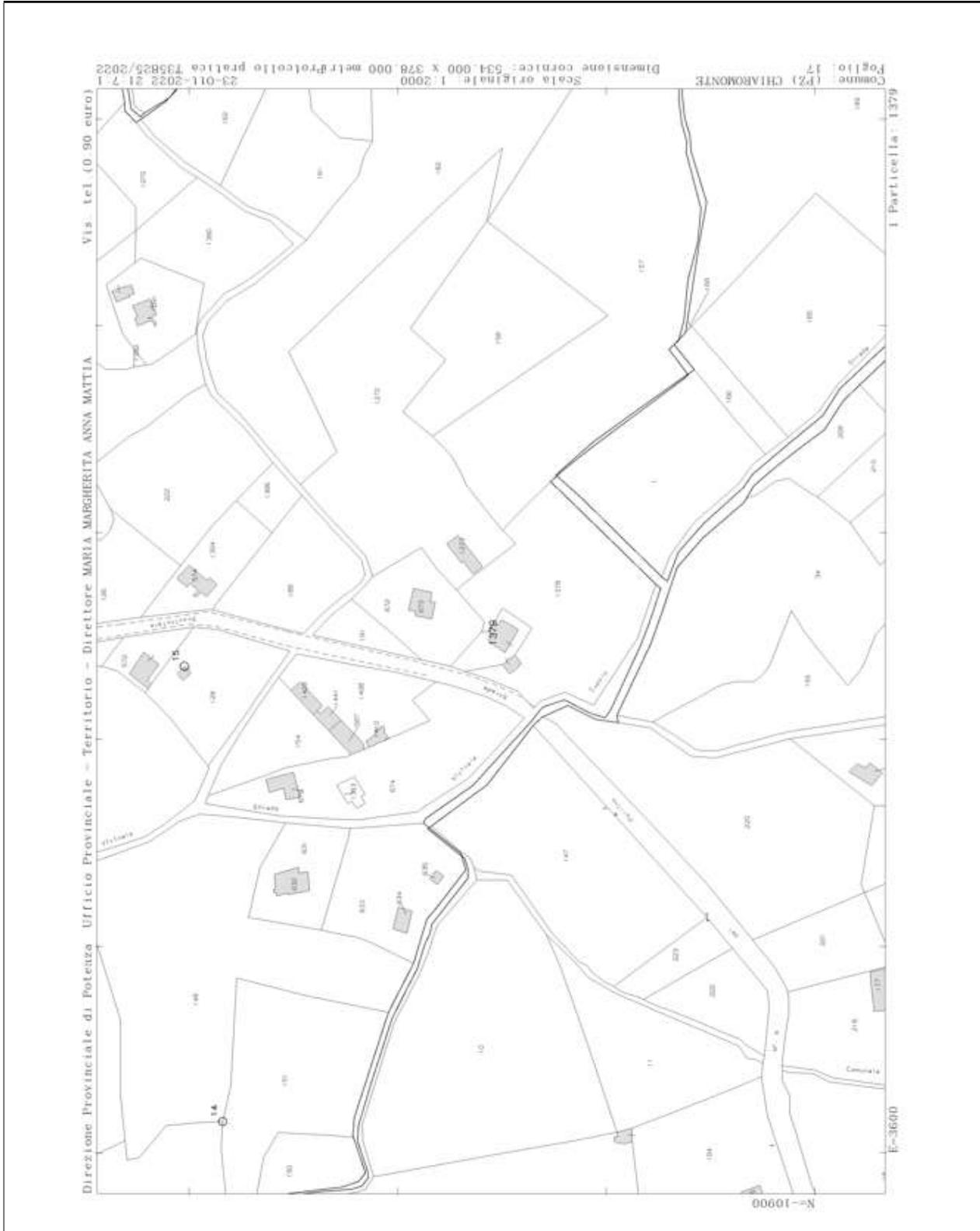
2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA



FOGLIO DI MAPPA FG 17 PART 1379



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

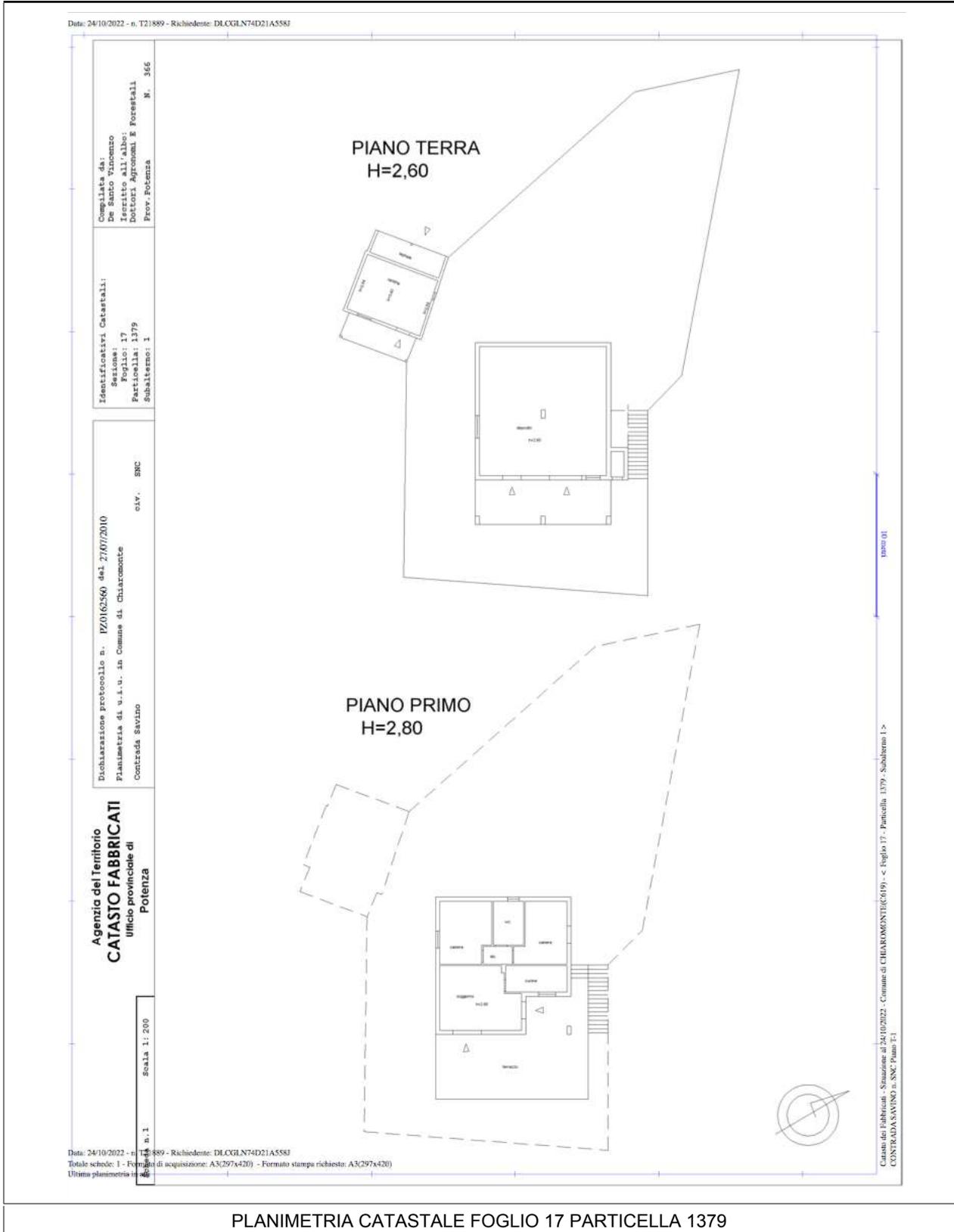
2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

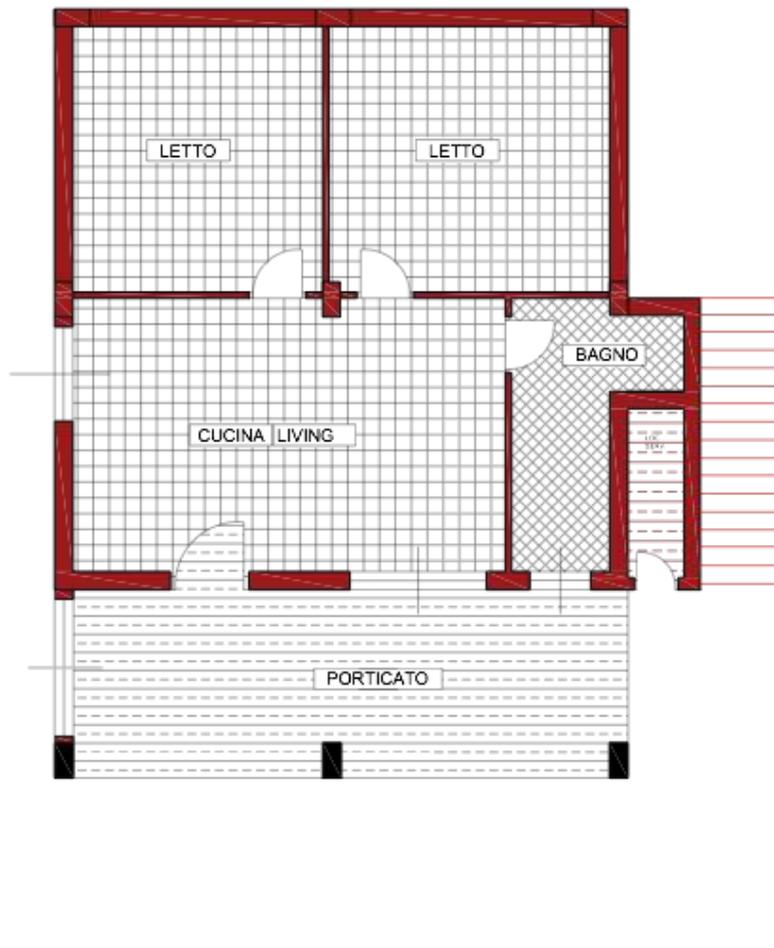
PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE TOTALE MQ 118.76

SUPERFICIE ABITAZIONE MQ 91.00

SUPERFICIE PORTICATA (COPERTA) MQ 27.76

H = m 2.60



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

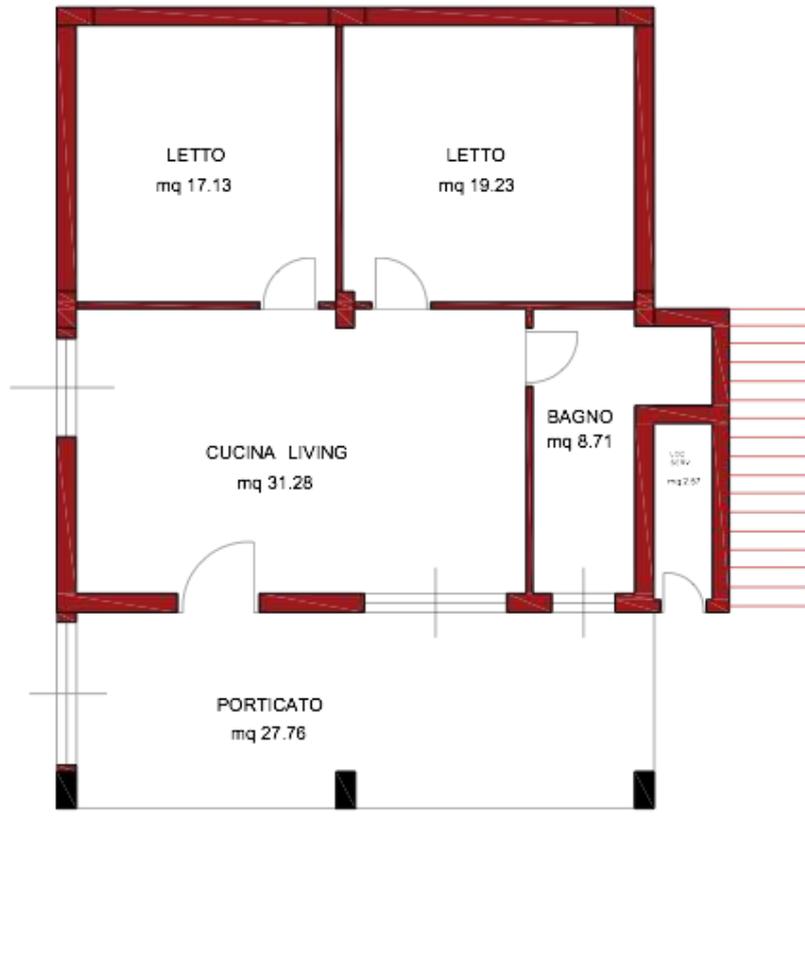
PIANO SEMINTERRATO

SUPERFICIE TOTALE MQ 118.76

SUPERFICIE ABITAZIONE MQ 91.00

SUPERFICIE PORTICATA (COPERTA) MQ 27.76

H = m 2.60



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

PIANO SEMINTERRATO

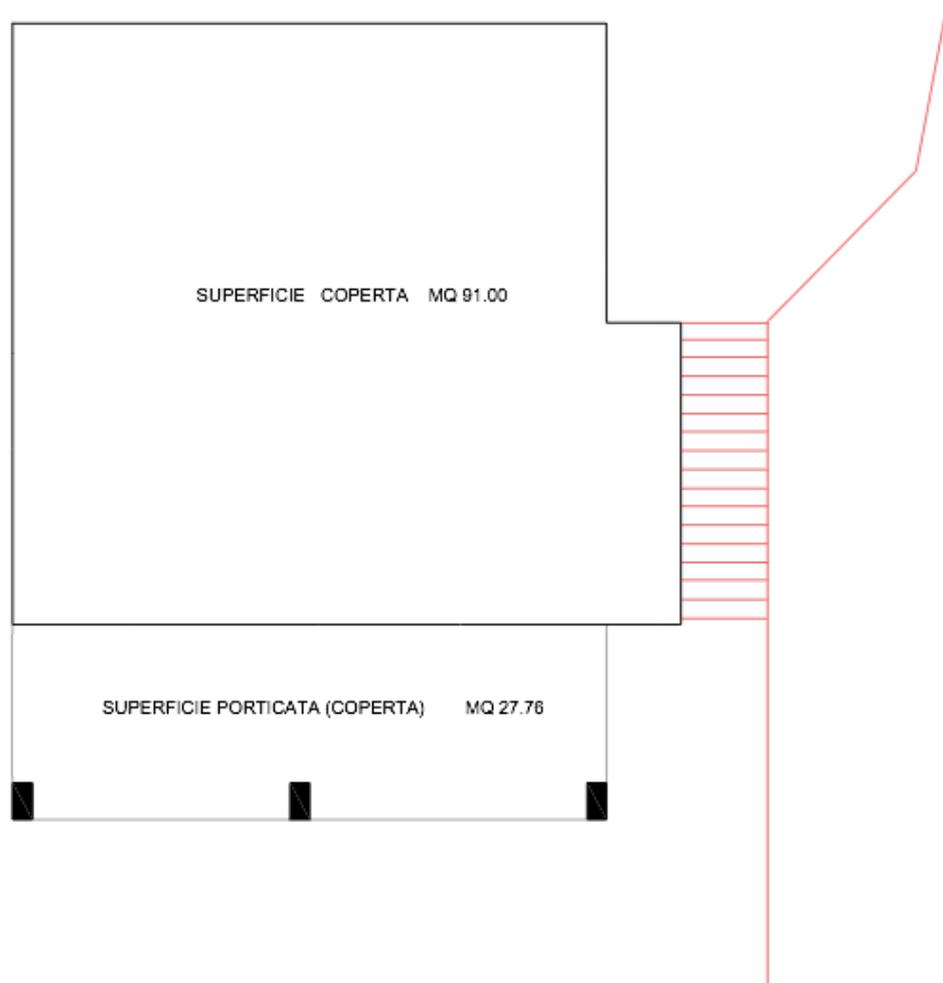
SUPERFICIE TOTALE MQ 118.76

SUPERFICIE ABITAZIONE MQ 91.00

SUPERFICIE PORTICATA (COPERTA) MQ 27.76

H = m 2.60

POLIGONO DELLE SUPERFICI



SEMINTERRATO - POLIGONO DELLE SUPERFICI



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

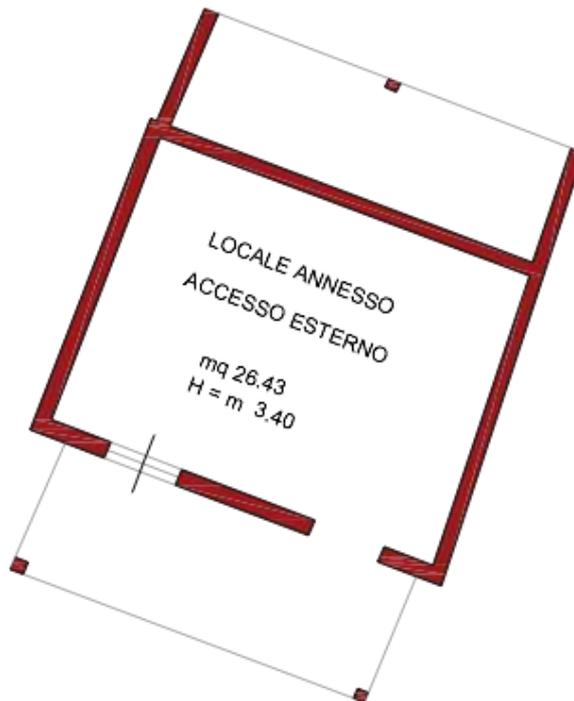
PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

LOCALE ANNESSO

SUPERFICIE TOTALE MQ 26.43

H = m 3.60



PIANTA LOCALE ANNESSO CON ACCESSO ESTERNO



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

LOCALE ANNESSO

SUPERFICIE TOTALE MQ 26.43

H = m 3.60

POLIGONO DELLE SUPERFICI



LOCALE ANNESSO CON ACCESSO ESTERNO - POLIGONO DELLE SUPERFICI



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

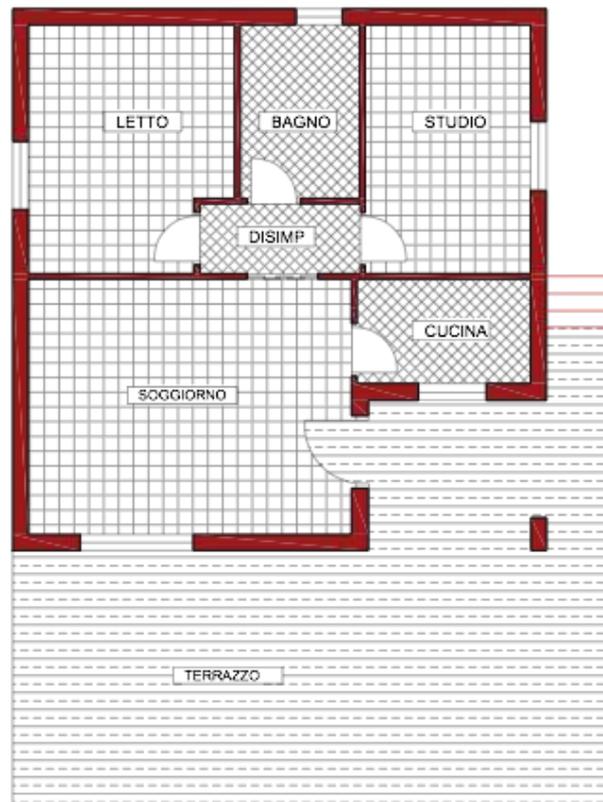
Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

PIANO PRIMO
SUPERFICIE TOTALE MQ 135.22
SUPERFICIE ABITAZIONE MQ 77.48
SUPERFICIE TERRAZZO MQ 57.74
H = m 2.80



PIANTA PIANO PRIMO



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

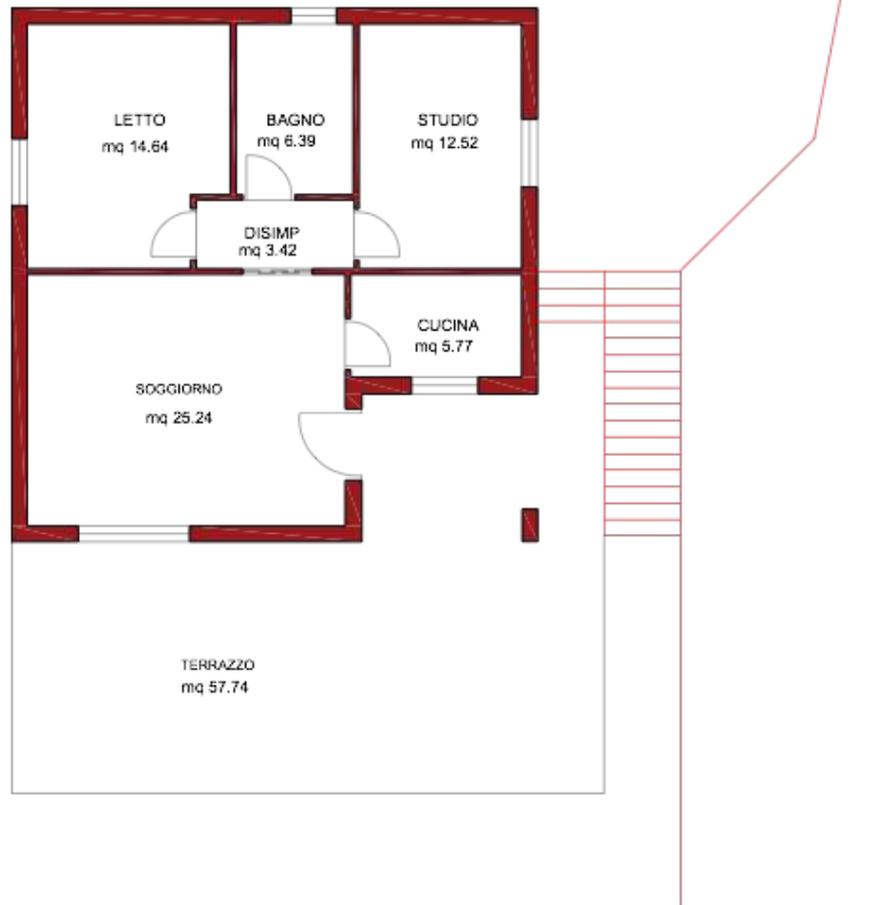
Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

PIANO PRIMO
SUPERFICIE TOTALE MQ 135.22
SUPERFICIE ABITAZIONE MQ 77.48
SUPERFICIE TERRAZZO MQ 57.74
H = m 2.80



SUPERFICI PIANO PRIMO



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

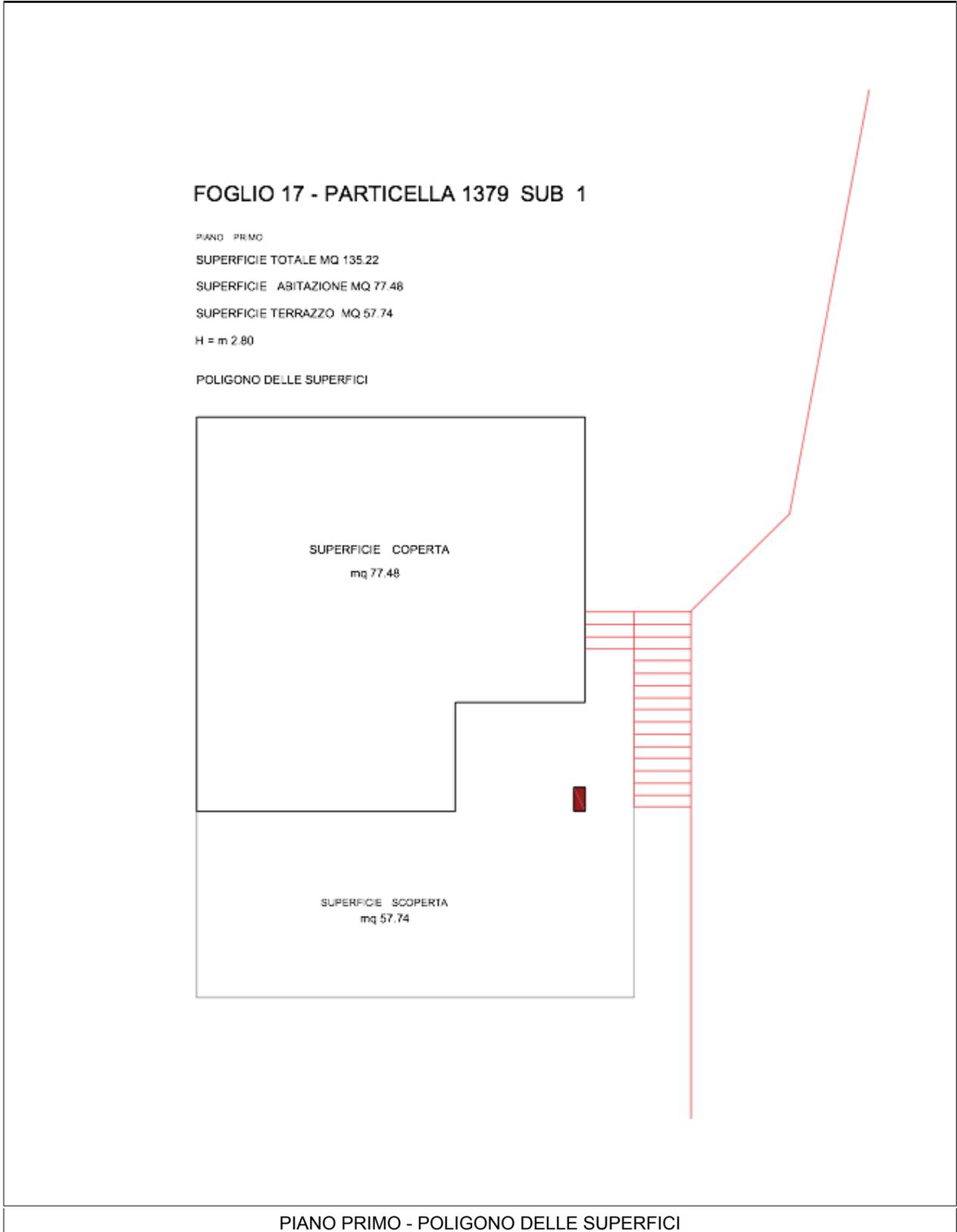
2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

PLANIMETRIA



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

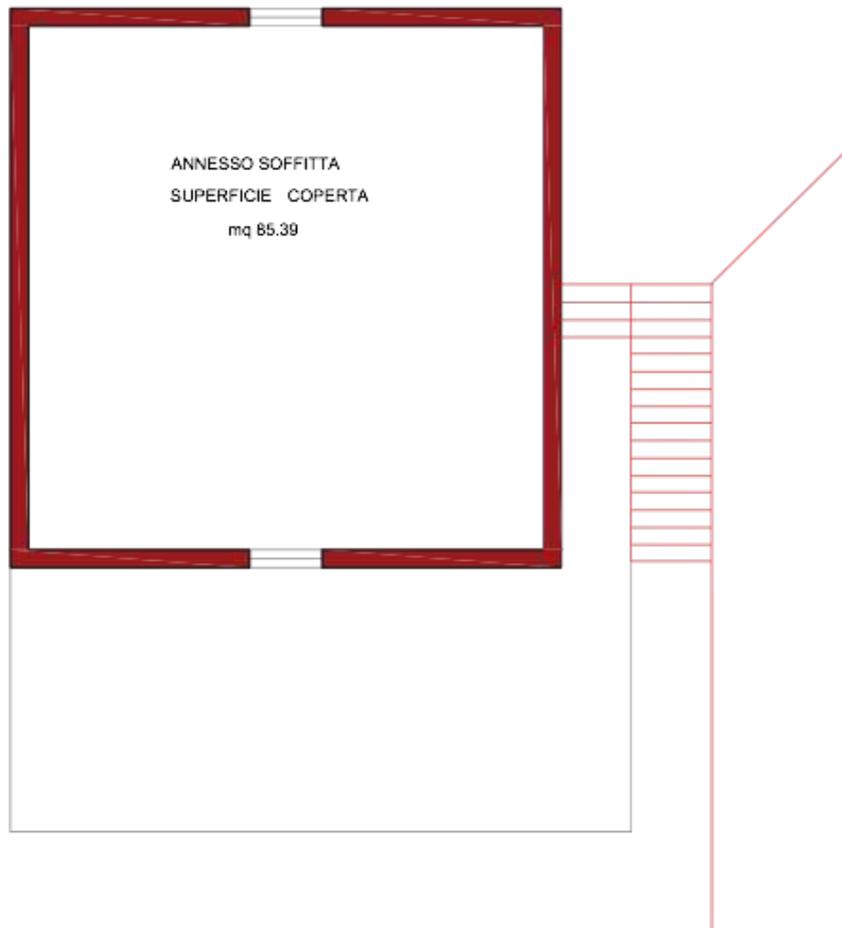
Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

SOFFITTA
SUPERFICIE MQ 85.39



PIANTA SOFFITTA



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

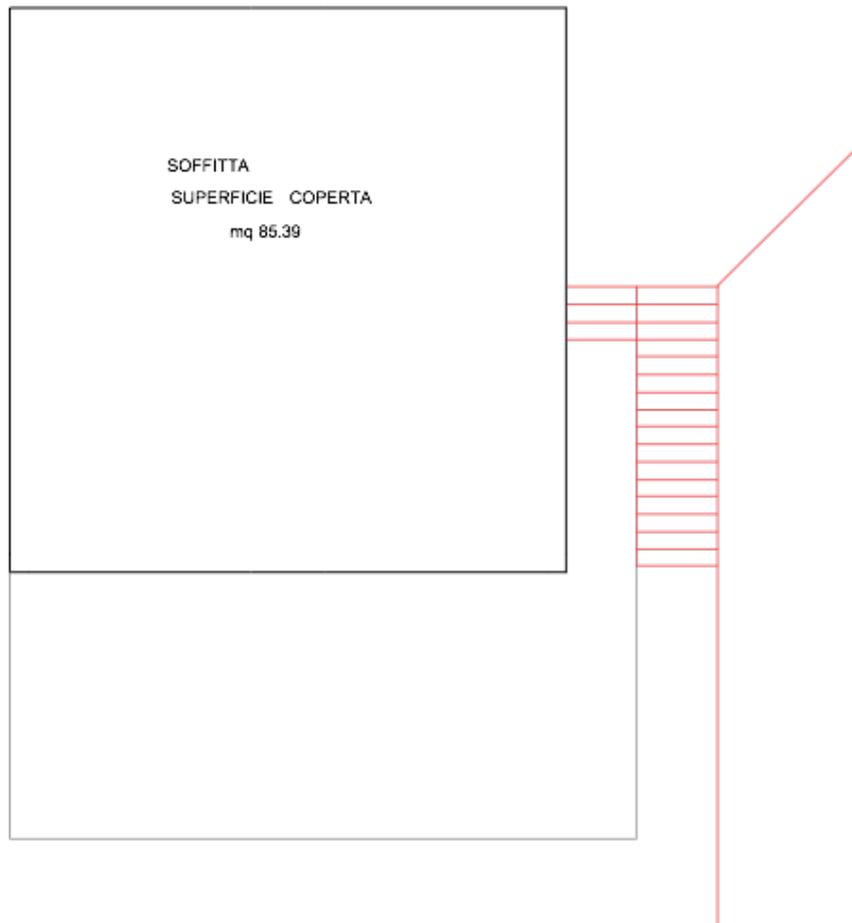
Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

PLANIMETRIA

FOGLIO 17 - PARTICELLA 1379 SUB 1

SOFFITTA
SUPERFICIE MQ 85.39
POLIGONO DELLE SUPERFICIE



SOFFITTA POLIGONO DELLE SUPERFICIE



PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)								
Proprietà	=====								
Destinazione	Residenziale	Foglio	17	Particella	1379	Sub.	1	Cat.	A/3

CONSTATAZIONIAnno di costruzione o ristrutturazione Anni di vetustà

Descrizione

FABBRICATO RESIDENZIALE

L'immobile oggetto di Esecuzione situato nel Comune di Chiaromonte (PZ), è riportato attualmente nel NCTU - Sezione Fabbricati -

FG 17 PART 1379 SUB 1**Definita Planimetricamente al NCEU in FG 17 PART. 1379 sub 1**

Esso risulta di proprietà del signor =====, nato a ===== (===) il =====, deceduto a ===== (===) il ===== proprietà 1/1, coniugato con la sig.ra ===== (Atto ===== N == p ==), nata a ===== (===) il ===== (Atto n. == p.== == anno ==0) residente in ===== (==) alla via ===== n.==.

Lo stesso Atto di Matrimonio, riporta nelle Annotazioni la seguente dicitura:

ANNOTAZIONI:

“Con provvedimento del Tribunale di Lagonegro, in data ===== n. =====, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto” (Data annotazione =====). (Vedi Allegato - Estratto Atto di Matrimonio). Lo stesso esecutato, risulta dunque essere in regime di separazione legale consenziente e con unico erede minorenni.

L'abitazione, (con destinazione d'uso Fabbricato Residenziale con annesso giardino), sito nel Comune di Chiaromonte (PZ) in Contrada Savino, risulta all'atto del sopralluogo abitata in parte dalla sig.ra =====, e dal suo attuale nucleo familiare, composto da due figli entrambi minorenni, di cui uno solo, il maggiore, erede legittimo dell'esecutato.

In particolare, il cespite in esecuzione risulta costituito da due distinte unità abitative di media quadratura (con annesso una tavernetta/legnaia con accesso esterno ed una soffitta anch'essa con accesso esterno), con stato di occupabilità non libero, risultando il Piano Seminterrato locato dalla signora ===== e dal suo nucleo familiare, ed il Piano Primo locato temporaneamente, a titolo di comodato d'uso gratuito, da un nucleo familiare in rapporto di parentela con l'esecutato.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' ABITATIVA

L'immobile di civile abitazione in forma di due unità abitative distinte, presenta una struttura in calcestruzzo armato e si sviluppa su due livelli: un piano seminterrato, con accesso al livello terra ed un Primo Piano con accesso indipendente. I due livelli non risultano internamente collegati. Completano l'unità immobiliare un annesso con accesso esterno con funzione di magazzino/legnaia, ed un annesso con accesso anch'esso esterno, rappresentato da una soffitta. Lo stesso immobile risulta circondato da un terreno/giardino.

L'unità abitativa risulta composta nel seguente modo:

- **piano seminterrato** comprendente un soggiorno/cucina, due camere da letto matrimoniali, bagno, e portico coperto.
- **un piano primo** comprendente un soggiorno/living, cucina, piccolo spazio di distribuzione, una camera da letto matrimoniale, una camere da letto singola/studio, bagno ed un terrazzo.
- **un locale** annesso con accesso esterno - legnaia/magazzino
- **una soffitta** con accesso esterno

Constatazioni - Pagina 1



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

CONSTATAZIONI

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è composto dai seguenti ambienti:

SOGGIORNO/CUCINA	mq	31.28
CAMERA DA LETTO	mq	19.23
CAMERA DA LETTO	mq	17,13
BAGNO	mq	8.71
LOCALE CALDAIA	mq	2.57

PORTICATO COPERTO mq 27.76

TOTALE SUPERFICIE COPERTA mq 91.00

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA COPERTA (PORTICO) mq 27.76

ALTEZZA PIANO SEMINTERRATO H = m 2.60

PIANO PRIMO

Il piano primo è composto dai seguenti ambienti:

SOGGIORNO	mq	25.24
CUCINA	mq	5.77
CAMERA DA LETTO	mq	14.64
CAMERA DA LETTO /STUDIO	mq	12.52
DISIMPEGNO	mq	3.42
BAGNO	mq	6.39

TERRAZZO SCOPERTO mq 57.74

TOTALE SUPERFICIE COPERTA mq 135.22

TOTALE SUPERFICIE ESTERNA SCOPERTA (TERRAZZO) mq 57.74

ALTEZZA PIANO SECONDO H = m 2.80

MAGAZZINO/LEGNAIA

SUPERFICIE COPERTA mq 26.43

SOFFITTA

SUPERFICIE COPERTA mq 85.39



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

CONSTATAZIONI

L'immobile, libero su tutti e quattro i lati, è ubicato in una zona periferica della cittadina. Esso appare in buono stato di conservazione, privo di problemi di stabilità. Le finiture sono classificabili come livello buono, con pavimenti in ceramica monocottura e rivestimenti con piastrelle maiolicate in tinta chiara, i due piani di abitazione mostrano tinteggiatura a tinte chiare/forti, infissi interni in legno di colore chiaro, e infissi esterni in legno di colore scuro/chiaro. A collegamento dei due livelli, troviamo una scala esterna, priva di finitura.

INTERVENTI AUTORIZZATIVI

1 - NULLA OSTA N. 12 PROT. N. 794 DEL 16 APRILE 1996

Avente ad oggetto: RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' FORINO - RICHIEDENTE Sig. =====

Oggetto della citata autorizzazione è la ricostruzione con ampliamento di un fabbricato di proprietà del sig. =====, nato a ===== il =====.

Detto fabbricato sarà ubicato al Foglio di mappa n. 17, particella 153.

L'intervento prevede la demolizione del vecchio fabbricato e la ricostruzione di un nuova struttura di cubatura maggiore. La nuova struttura sarà ubicata più a valle rispetto al punto in cui insiste il vecchio fabbricato, ad una distanza di 20,00 ml dalla strada Provinciale n. 4 del Pollino.

La zona di ubicazione è classificata come dal PRG Zona Agricola Omogenea di Tipo "E" e dal PTC (Tav 30) del piano del Parco del Pollino "Zona C7 (AA - Aree Agricole).

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO AUTORIZZATO

"Il Fabbricato in progetto è composto da due piani di cui uno è seminterrato e l'altro fuori terra. Esso verrà adibito a Deposito per la parte seminterrata e ad unità abitativa per la parte completamente fuori terra. La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato. La struttura di fondazione sarà del tipo a travi rovesce continue posate su uno strato di magrone. I solai saranno in ca con travetti prefabbricati alleggeriti da travetti interposti. I muri perimetrali di tamponamento saranno eseguiti con blocchi in laterizio Alveolati-termocoibenti. I serramenti esterni, porte e porte/finestra, saranno realizzati in legno. Il manto di copertura sarà realizzato mediante l'impiego di tegole portoghesi. Le pareti esterne del seminterrato per la parte fuori terra, saranno rivestite in pietra tipica del posto. Le pareti esterne del piano rialzato, saranno intonacate con intonaco civile lasciato rustico. La tinteggiatura esterna viene prevista con idropittura in tinta unica di colore chiaro".

Si constata difformità tecnica nella destinazione d'uso del fabbricato rispetto a quanto autorizzato, in quanto, il piano seminterrato risulta riadattato ed utilizzato come civile abitazione e non come deposito.

2 - NULLA OSTA PROT. N. 91 DEL 17 FEBBRAIO 1998

Avente ad oggetto: COSTRUZIONE RECINZIONE DI UN TERRENO SITO IN LOCALITA' FORINO - RICHIEDENTE sig. =====

2.a AUTORIZZAZIONE BBAA PROT. N. 4675 del 23/04/1998

Autorizzazione concessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutte le opere in cls fuori terra dovranno essere rivestite con pietra locale e messe in opera ad "Opus Incertum".

Si constata difformità nella suddetta prescrizione, in quanto le opere in cls fuori terra sono realizzate in "Opus Quadratum"

CONFINI

**FG 17 STRADA PROVINCIALE SP4 DEL POLLINO
FG 17 PART 672 ALTRA DITTA
FG 17 PART 1272 ALTRA DITTA**

CARATTERISTICHE DI P.R.G.

L'UTC del Comune di Chiaromonte (PZ), con atto del tipo "Certificato di Destinazione Urbanistica"

VISTA la richiesta del Tecnico CTU



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

CONSTATAZIONI

VISTO il PRG ed i Piani attuativi approvati
VISTO il DPR 380/2001 TU EDILIZIA
VISTO il D.LGS 276/00 TU ordinamento EELL
ESEGUITI i dovuti accertamenti

CERTIFICA CHE:

1. L'intero territorio del Comune di Chiaromonte è soggetto alle seguenti norme:

- a) L. 394/91 Legge Quadro Aree Protette
- b) DPR 15/11/93 Istituzione Ente Parco Nazionale del Pollino
- c) D. LGS 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - art 146 - Parchi e riserve naturali
- d) L. R 3/86 e DPRG 898/1986 PTC Pollino; LR 24/02 3 LR 27/06 Varianti Normative PTC Pollino
- e) RD 3267/1923 Vincolo Idrogeologico Forestale
- f) VINCOLI PAI - Piano Assetto Idrogeologico
- g) LR 29/1993 Tutela Governo ed Uso del Territorio Art. 44 Norme Limitative
- h) PRG approvato con DPGR 1327 del 2/7/1982 e del CC 1 del 24/2/1989
- i) Variante PRG Adeguamento aree produttive individuate fuori dal perimetro urbano del PRG, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 19/09/2022

2. Gli immobili in catasto al FG 17 p.IIIa 1379 sub 1, sono soggetti alle seguenti Norme Urbanistiche e Destinazione d'Uso del Suolo:

- **PIANO DEL PARCO** Perimetrazione Ente Parco ZONA II:
- **PTC** Piano Territoriale di Coordinamento Parco Nazionale del Pollino zona C7 Aree Agricole
- **PRG Zona E** Agricola.

PREVISIONI IN COORDINATE degli strumenti urbanistici operanti sull'area (PRG e PTC)

In questa zona sono consentite soltanto le costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero fabbricati rurali, abitazioni, laboratori a carattere artigiano o agricolo, alloggi turistici con una cubatura non superiore ai seguenti indici, ivi computando i volumi degli edifici preesistenti:

Indice di fabbricabilità territoriale

- a) per le abitazioni mc/mq 0,03
- b) per gli annessi agricoli mc/mq 0,07

Superficie minima Lotto 5.000 mq
Indice di copertura mc/mq 0,05
Altezza massima mt 7,50
Numero dei piani n.2
Distacco minimo dagli edifici mt 10,00
Distacco minimo dai confini mt 5,00

Le distanze dalle strade sono regolate secondo le nuove norme del codice della strada

E' consentito ai fini edificatori:

- l'accorpamento dei terreni ricadenti in un cerchio di 1000 mt di diametro ed intestati alla stessa ditta;
- l'abbattimento degli edifici esistenti e la loro ricostruzione con la medesima curvatura secondo i parametri precedenti;

Ai sensi della Legge 353/ 2000 si certifica che gli immobili in oggetto, **NON SONO STATI** percorsi dal fuoco e, pertanto , non sono situati in zone di cui all'art. 10 c.1 353/2000.



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

CONSTATAZIONI

Titolarità

Esiste corrispondenza tra quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e quanto in Titolarità dell' Esecutato.
in particolare si precisa che:

FG 17 PART 1379 sub 1

Immobile, composto in due Unità Abitative risulta di proprietà del signor ===== nato a ===== (===) il ===== e **deceduto a** ===== (===) il ===== c.f. ===== per la quota di 1/1. Lo stesso esecutato, risulta essere, con atto del Tribunale di Lagonegro, in regime di separazione legale consenziente e con unico erede, figlio maggiore della signora =====.

Il suddetto immobile risulta ubicato **catastalmente** alla via (contrada) Savino e non come secondo altri documenti in località Forino presso il Comune di Chiaromonte.

Conformità catastale

Si constata la **non corrispondenza** tra quanto contenuto nei documenti catastali e quanto emerso in sede di sopralluogo.

Si precisa in merito che, dall'analisi della planimetria catastale **foglio 17 particella 1379 sub 1** non risultano dichiarati i lavori che hanno modificato la destinazione d'uso del piano seminterrato, rendendolo abitazione e non deposito.

In tanto, lo **Stato riportato nelle Planimetrie Catastali** potrà essere variato con un perfezionamento catastale ad opera di un Tecnico Abilitato, con un costo indicativo di circa euro 1500, oltre i diritti catastali.

Legittimità edilizia e urbanistica

Si constata la parziale legittimità urbanistica dell'immobile.

Dalla documentazione acquisita attraverso un accesso agli atti presso l'UTC del comune di Chiaromonte (PZ) si evince che l'immobile rientra nel comparto Zona "E" Agricola del PRG.

Esistono titoli abilitativi originari riguardanti la costruzione del fabbricato.

ATTI AUTORIZZATIVI DELL'UTC

1 - NULLA OSTA N. 12 PROT. N. 794 DEL 16 APRILE 1996

Avente ad oggetto: RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' FORINO - RICHIEDENTE Sig. =====.

Oggetto della citata autorizzazione è la ricostruzione con ampliamento di un fabbricato di proprietà del sig. =====, nato a ===== il =====.

Detto fabbricato sarà ubicato al Foglio di mappa n. 17, particella 153.

L'intervento prevede la demolizione del vecchio fabbricato e la ricostruzione di un nuova struttura di cubatura maggiore. La nuova struttura sarà ubicata più a valle rispetto al punto in cui insiste il vecchio fabbricato, ad una distanza di 20,00 ml dalla strada Provinciale n. 4 del Pollino.

La zona di ubicazione è classificata come dal PRG Zona Agricola Omogenea di Tipo "E" e dal PTC (Tav 30) del piano del Parco del Pollino "Zona C7 (AA - Aree Agricole).

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO AUTORIZZATO

"Il Fabbricato in progetto è composto da due piani di cui uno è seminterrato e l'altro fuori terra. Esso verrà adibito a Deposito per la parte seminterrata e ad unità abitativa per la parte completamente fuori terra. La struttura portante è del tipo intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato. La struttura di fondazione sarà del tipo a travi rovesce continue posate su uno strato di magrone. I solai saranno in ca con travetti prefabbricati alleggeriti da travetti interposti. I muri perimetrali di tamponamento saranno eseguiti con blocchi in laterizio Alveolati-termocoibenti. I serramenti esterni, porte e porte/finestra, saranno realizzati in legno. Il manto di copertura sarà realizzato mediante l'impiego di tegole portoghesi. Le pareti esterne del seminterrato per la parte fuori terra, saranno rivestite in pietra tipica del posto. Le pareti esterne del piano rialzato, saranno intonacate con intonaco civile lasciato rustico. La tinteggiatura esterna viene prevista con idropittura in tinta unica di colore chiaro

Constatazioni - Pagina 5



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

CONSTATAZIONI

Si constata **difformità tecnica nella destinazione d'uso del fabbricato rispetto a quanto autorizzato, in quanto, il piano seminterrato risulta riadattato ed utilizzato come civile abitazione e non come deposito.**

2 - NULLA OSTA PROT. N. 91 DEL 17 FEBBRAIO 1998

Avente ad oggetto: COSTRUZIONE RECINZIONE DI UN TERRENO SITO IN LOCALITA' FORINO - RICHIEDENTE sig. =====.

2.a AUTORIZZAZIONE BBAA PROT. N. 4675 del 23/04/1998

Autorizzazione concessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Tutte le opere in cls fuori terra dovranno essere rivestite con pietra locale e messe in opera ad "Opus Incertum".

Si constata **difformità nella suddetta prescrizione, in quanto le opere in cls fuori terra sono realizzate in "Opus Quadratum"**

Efficienza energetica

Non esistono interventi di **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

Conformità degli impianti

Non esistono **CERTIFICAZIONI** di impianti eseguiti a Regola d'Arte, nè **DOCUMENTI** che attestino la **CONFORMITA' degli IMPIANTI.**

Tuttavia, ad un attento esame degli stessi in sede di sopralluogo, essi appaiono eseguiti correttamente e secondo le normative vigenti.

Limiti e assunzioni

FG 17 PART 1379 sub 1

Proprietà:

===== nato a ===== (===) il ===== deceduto a ===== (===) il =====
proprietà 1/1, coniugato con la sig.ra ===== (Atto Anno 2011 N 1 p I), nata a ===== (===)
il =====0 (Atto n. === p.== s === anno =====) residente in ===== (===) alla via ===== n.
=====.

Lo stesso Atto di Matrimonio, riporta nelle Annotazioni la seguente dicitura:

ANNOTAZIONI:

"Con provvedimento del Tribunale di Lagonegro, in data ===== n. =====, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto" (Data annotazione =====). (Vedi Allegato - Estratto Atto di Matrimonio). Lo stesso esecutato, risulta dunque essere in regime di separazione legale consenziente e con unico erede minorenni, nella persona del figlio maggiore della signora =====.



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	1. Portico di accesso Piano Seminterrato
	2. Porta di accesso unità abitativa Piano Seminterrato
	3. Piano Seminterrato Soggiorno/Cucina
	4. Piano Seminterrato Soggiorno/Cucina



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

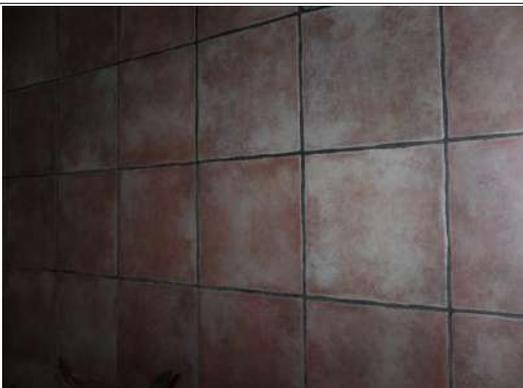
2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	5. Piano Seminterrato. Soggiorno/cucina
	6. Piano Seminterrato. Soggiorno/cucina
	7. Particolare del pavimento
	8. Piano Seminterrato. Camera da letto matrimoniale 1



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	9. Piano Seminterrato. Camera da letto matrimoniale 1
	10. Piano Seminterrato. Camera da letto matrimoniale 2
	11. Piano Seminterrato. Bagno
	12. Piano Seminterrato. Bagno



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	13. Piano Primo. Ingresso
	14. Piano Primo Soggiorno
	15. Piano Primo Soggiorno
	16. Piano Primo Soggiorno. Particolare



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	17. Piano Primo Soggiorno. Particolare
	18. Piano Primo Soggiorno. Particolare
	19. Piano Primo. Cucina.
	20. Piano Primo. Disimpegno. Particolare



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	21. Piano Primo Camera da letto matrimoniale.
	22. Piano Primo. Camera da letto matrimoniale.
	23. Piano Primo. Camera da letto singola.
	24. Piano Primo. Bagno



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	25. Piano Primo. Bagno
	26. Esterno
	27. Esterno
	28. Esterno



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	29. Esterno
	30. Esterno
	31. Esterno
	32. Esterno



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

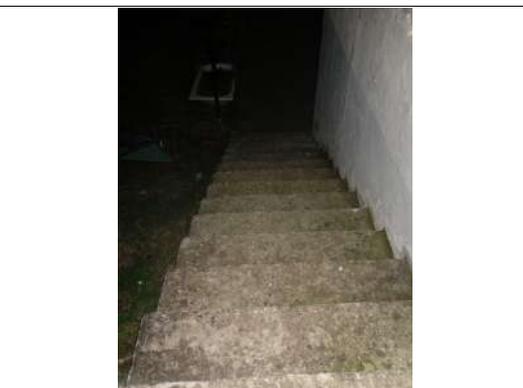
2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione Foglio Particella Sub. Cat.

FOTOGRAFIE

	33. Esterno
	34. Esterno
	35. Esterno
	36. Esterno



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

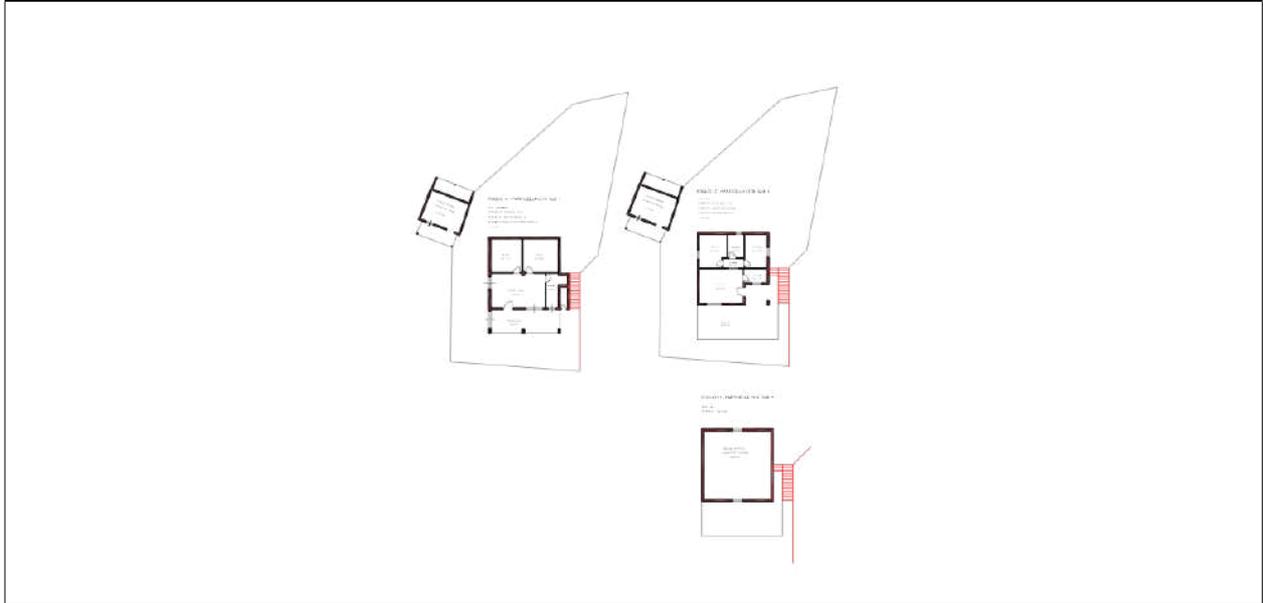
2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



QUADRO DI SINTESI

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	226,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 25%	111,82	Cantine e soffitte non comunicanti.	+
Superficie al 20%	522,65	Aree scoperte (T/1) - Giardino	+
Superficie al 10%	85,50	Balconi e terrazze comunicanti >25mq,	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			
			367,00



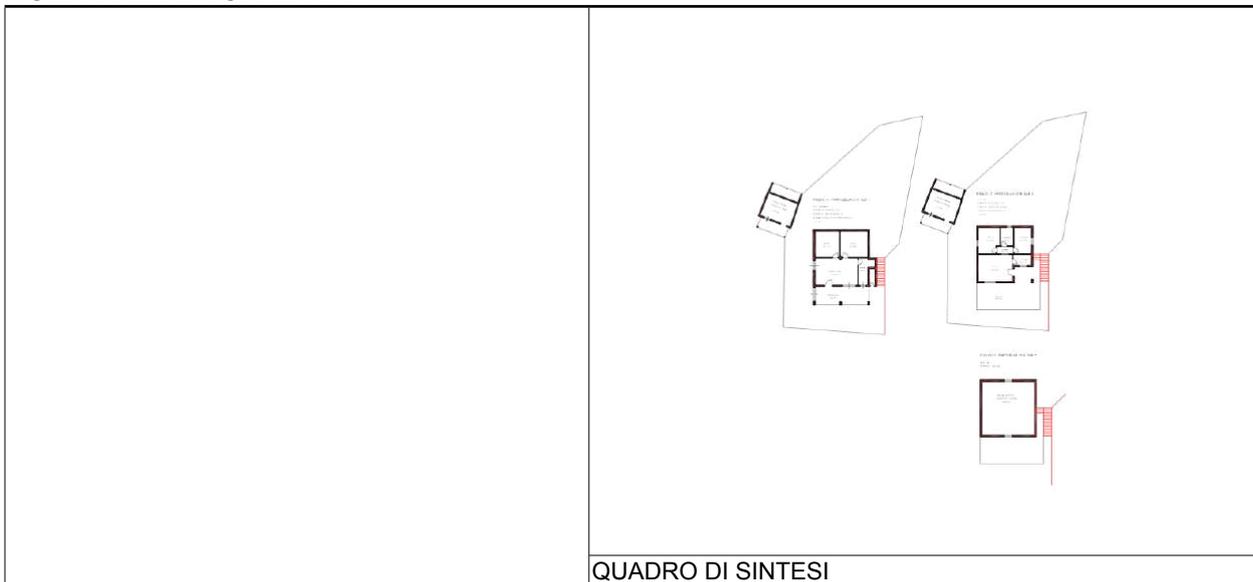
PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3****COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Zona di riferimento

P.R.G. ZONA "E" AGRICOLA - ZONA CATASTALE R - MICROZONA N. 3

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	x	-25.323
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	12.662
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100	x	25.323
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950	x	-12.662
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	25.323
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	27 anni dal 1996	VET	0,815	x	-46.848
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	12.662
Efficienza energetica	Bassa: 0,95	EFF	0,950	x	-12.662
Locazione	A nessun canone: 0,70	LOC	0,700	x	-75.969
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	25.323
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x	-12.662
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x	12.662
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività	1	PROD	1,000	x	0
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo per locazione 0,968985		Coefficiente correttivo 0,678289			-81.467



PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

P.R.G. ZONA "E" AGRICOLA - ZONA CATASTALE R - MICROZONA N. 3

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Il criterio di valutazione in questo caso è la selezione dei dati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che consente la comparazione con aree territoriali omogenee. (Specifiche Relazione di Stima)

P.R.G. Comune di Chiaromonte (PZ) ZONA "E" AGRICOLA**FASCIA /ZONA - R / MICROZONA CATASTALE n. 3**

Tipologia Prevalente: Abitazioni ditipo Civile - Destinazione d'uso: Residenziale - Stato conservativo Buono

Ottimizzato nelle finiture

Quotazioni Max euro/mq 385,00 min euro/mq 340,00

Si assume il valore massimo euro/mq 385,00Valore zona per mq - EUR **385,00** xCoefficiente correttivo **0,678289** =Valore di mercato per mq - EUR **261,14** xCriterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq **367,00** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **95.839**

PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

P.R.G. ZONA "E" AGRICOLA - ZONA CATASTALE R - MICROZONA N. 3

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Il criterio di valutazione in questo caso è la selezione dei dati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie Locali che consente la comparazione con aree territoriali omogenee. (Specifiche Relazione di Stima)

P.R.G. Comune di Chiaromonte (PZ) ZONA "E" AGRICOLA

FASCIA /ZONA - EXTRAURBANA /AGRICOLA - R / MICROZONA CATASTALE n. 3

Tipologia Prevalente: Civili Abitazioni - Destinazione d'uso: Residenziale / Stato conservativo Buono/Ottimizzato nelle finiture

Interrogazione **SINTERART** - Senise - Viale Giorgio Amendola, n. 29

Prezzo di Mercato min euro 580,00 a mq - max euro 600,00 a mq

Si assume il valore med euro/mq 590,00Valore zona per mq - EUR **590,00** xCoefficiente correttivo **0,678289** =Valore di mercato per mq - EUR **400,19** xCriterio di calcolo adottato: DPR 138/98 Superficie commerciale mq **367,00** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **146.870**

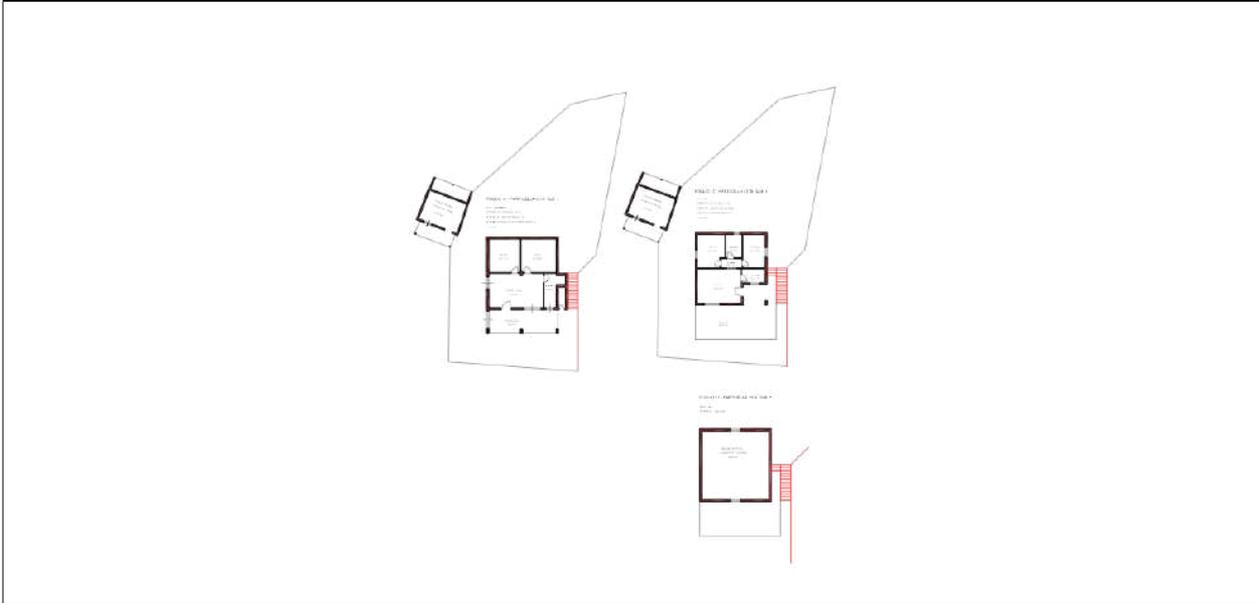
PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3****CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA****QUADRO DI SINTESI****CRITERIO DI CALCOLO AI FINI DELLA LOCAZIONE**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	146,90	Superficie calpestabile vani principali e vani accessori diretti.	+
Superficie al 25%	197,32	Superficie calpestabile balconi e cantine e vani accessori non comunicanti.	+
Superficie al 15%	522,65	Altre aree in uso esclusivo - giardino	+
Superficie commerciale netta arrotondata all'unità			
			275,00



PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA -
BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione

Zona di riferimento

P.R.G. ZONA "E" AGRICOLA - ZONA CATASTALE R - MICROZONA N. 3

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITIDetto metodo utilizza una stima per comparazione del **Valore di Locazione**.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del Valore di Capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese. (specifiche vedi Relazione di Stima)

Il valore di riferimento della zona è stato ricavato da: Agenzia delle Entrate / Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato interrogazione Anno 2022/2023 - Semestre 1 / **Provincia di Potenza/Comune di CHIAROMONTE/****P.R.G. (Piano Regolatore Generale) Zona "E" AGRICOLA - FASCIA /ZONA - R EXTRAURBANA/AGRICOLA - MICROZONA CATASTALE n. 3**Tipologia Prevalente: **Civili Abitazioni** - Destinazione d'Uso: **Residenziale** - Stato conservativo **Buono/Ottimizzato nelle finiture**

Valore di Locazione (euro/mq x mese) --- min 1,2 ---- Max 1,4

si assume il valore massimo tra gli indicatori ---- **Val max 1,4 euro/mq**Valore locazione mensile zona per mq - EUR **1,40** xCoefficiente correttivo **0,968985** =Valore di locazione mensile per mq - EUR **1,36** xCriterio di calcolo ai fini della locazione Superficie commerciale netta mq **275,00** =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE AD AGOSTO 2023**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR **373****VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE AD AGOSTO 2023**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **4.476***Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.*

PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3****CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima per capitalizzazione

Zona di riferimento

P.R.G. ZONA "E" AGRICOLA - ZONA CATASTALE R - MICROZONA N. 3

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITIDetto metodo utilizza una stima per comparazione del **Valore di Locazione**.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del Valore di Capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese. (specifiche vedi Relazione di Stima)

Il valore di riferimento della zona è stato ricavato da: Agenzia delle Entrate / Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato interrogazione Anno 2022/2023 - Semestre 1 / **Provincia di Potenza/Comune di CHIAROMONTE/****P.R.G. (Piano Regolatore Generale) Zona "E" AGRICOLA - FASCIA /ZONA - R EXTRAURBANA/AGRICOLA - MICROZONA CATASTALE n. 3**Tipologia Prevalente: **Civili Abitazioni** - Destinazione d'Uso: **Residenziale** - Stato conservativo **Buono/Ottimizzato nelle finiture**

Valore di Locazione (euro/mq x mese) --- min 1,2 ---- Max 1,4

si assume il valore massimo tra gli indicatori ---- **Val max 1,4 euro/mq**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile a agosto 2023 - EUR **4.476,00** -Spese annuali della proprietà - EUR **1.342,80** =**REDDITO ANNUO NETTO**Reddito annuo netto - EUR **3.133,20** /Saggio di capitalizzazione **2 %** =**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD AGOSTO 2023**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **156.660**

PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE **FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)**

Proprietà =====

Destinazione **Residenziale** Foglio **17** Particella **1379** Sub. **1** Cat. **A/3**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ

Valuta: EUR

Descrizione del diritto reale

Valore immobile - EUR

Proprietà per 1/1

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO -

si assume la media dei risultati ottenuti

euro 95.839,00 + euro 146.870,00 + 156.660,00 / 3 = **euro 133.123,00**

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ'

Vm = euro 133.123,00

133.123

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETÀ AD AGOSTO 2023

Valore di mercato della
proprietà - EUR

133.123

Quote della proprietà

1

Il più probabile valore di mercato
della proprietà - EUR

1

133.123



PERIZIA DI STIMARif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

IMMOBILE	FABBRICATO RESIDENZIALE sito in CONTRADA SAVINO - 85032 CHIAROMONTE - POTENZA - BASILICATA - ITALIA (piano S/1)								
Proprietà	=====								
Destinazione	Residenziale	Foglio	17	Particella	1379	Sub.	1	Cat.	A/3

RELAZIONE DI STIMA*Premessa*

Il mercato immobiliare del Comune di Chiaromonte (PZ) è caratterizzato da un medio frazionamento delle consistenze immobiliari; ogni singola zona immobiliare è bene identificata dalle tipologie di immobili che sostanzialmente la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare.

Nella valutazione degli immobili devono essere pertanto considerati, come principali indicatori del valore immobiliare le zone e le tipologie del comune stesso e della zona.

I valori degli immobili cambiano dunque sensibilmente da zona a zona.

Il comune è suddiviso in più aree immobiliari fasce o zone, in ottemperanza dei parametri costruttivi richiesti dalle normative vigenti.

DATI: Agenzia del Territorio (O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare)

DATI: Agenzie di Zona (Borsino Immobiliare di Zona)

Interrogazioni: Secondo semestre 2022 - Primo semestre 2023

Il valore immobiliare dell'immobile oggetto di procedura, è altresì ricavato dall'analisi delle caratteristiche architettoniche e strutturali e non solo dall'analisi delle caratteristiche zonali e tipologiche dello stesso.

CRITERI DI STIMA

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore dell' immobile oggetto del procedimento si è ritenuto opportuno considerare tre metodi su cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per stato generale di conservazione.

1. METODO DI STIMA SINTETICO

Il criterio di valutazione in questo caso è la selezione dei dati attraverso l'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Periodicamente l'osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche

DATI

P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Chiaromonte (PZ) ZONA "E" AGRICOLA FASCIA /ZONA - R ZONA EXTRAURBANA/AGRICOLA MICROZONA CATASTALE n. 3

Tipologia Prevalente: Civili Abitazioni- Destinazione d'uso: Residenziale

Quotazioni a MQ min euro 340,00 MAX euro 385,00 - si assume il valore massimo - valore di mercato a mq euro 385,00

2. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Il criterio di stima è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio tra domanda e offerta relativa alla compravendita di fabbricati o porzioni di fabbricati simili, considerando le caratteristiche intrinseche del bene oggetto del procedimento, peculiarità, che in caso di richiesta possono attrarre o meno l'acquirente, come ad esempio la diffusione sul territorio della domanda di acquisto di unità immobiliari della stessa tipologia.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala di prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

Relazione di stima - Pagina 1



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE DI STIMA

ubicazione dell'immobile;
livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
presenza di attrezzature collettive;
disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità del verde pubblico;
amenità del sito;
assenza di inquinamento.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
eventuale panoramicità;
luminosità;
prospicenza;
altezza dal piano stradale;

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

età dell'edificio e delle unità immobiliari, eventuali aggiunte successive;
caratteristiche architettoniche da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
tipologia e condizioni statiche delle strutture esaminate anche alla luce di eventuali alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
caratteristiche compositiva e di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare (dimensione forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali interrati e le loro condizioni di utilizzo;
areazione, presenza di umidità ecc.;
caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, rete di adduzione metano, impianti ascensore ecc;

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

situazione locativa attuale;
presenza di servitù attiva o passiva, diritti e oneri di qualsivoglia natura;
eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;

Ovviamente, le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree del centro urbano.

Per l'immobile, sito in un mercato omogeneo, individuato in zona immobiliare R, microzona catastale n.3 la centralità assume valenza limitata in quanto essa è caratteristica comune a tutti gli immobili di detto mercato.

CLASSIFICAZIONE DELL'INCIDENZA PERCENTUALE DELLE SINGOLE CARATTERISTICHE NELLA FORMULAZIONE DEL PREZZO

ZONA IMMOBILIARE R - MICROZONA n.3

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	min 5%	max 10%
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	min 15%	max 25%
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	min 15%	max 30%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	min 25%	max 35%

Relazione di stima - Pagina 2



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE DI STIMA

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque l'attribuzione di una percentuale di influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

La ricerca e l'analisi dei coefficienti risultanti dai laboratori estimativi semplificano il processo estimativo in luogo dei giudizi numerici variabili entro range differenti fra parametri di confronto differenti, adottando dei giudizi standardizzati variabili a correzione dei valori di riferimento e confronto.

I calcoli numerici restano inseriti all'interno dei sistemi di equazioni e, relativamente ad ogni caratteristica il range di variazione numerica è ripartito tra i possibili giudizi standardizzati.

Considerato l'anno di ristrutturazione parziale dell'immobile (1998) le condizioni e lo stato conservativo definibile buono/ottimizzato, al valore del costo di costruzione si applica un Deprezzamento D per vetustà, collegato alla durata della vita utile dell'edificio calcolabile con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D=(A+20)^2 /140-2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età degli anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile. Il coefficiente percentuale di deprezzamento Cd deriverà dalla formula.

$$Cd= 100-D \quad (100 \text{ vita utile di un immobile ai fini della stima})$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (VRip):

$$VRip= Cd \% \text{ Crip}$$

L'utilizzo nella stima per comparazione di valori di riferimento zionali, definiti ed attualizzati in modo critico, è previsto dalla norma UNI 11612-2015.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo. Il valore di riferimento di stima (prezzo di vendita euro/mq) è stato ricavato da una indagine di mercato condotta attraverso l'ausilio di dati forniti dai borsini immobiliari di Agenzie zionali.

In particolare i dati utilizzati sono i seguenti:

DATI

P.R.G. (Piano Regolatore generale) Comune di Chiaromonte (PZ) ZONA "E" FASCIA /ZONA EXTRAURBANA - R MICROZONA CATASTALE n. 3 / Tipologia Prevalente: Civile abitazione- Destinazione d'uso: Residenziale - Stato di Conservazione Buono/Ottimizzato nelle finiture

BORSINI IMMOBILIARI DI ZONA:

SINTERART - SENISE - via GIORGIO AMENDOLA N. 29

DATI : AGOSTO 2023 - PREZZO EURO/MQ min 580,00 - MAX 600,00 - si assume il valore medio

VALORE euro/mq 590,00

3. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Detto metodo utilizza una stima per comparazione del valore di locazione.

Considerata la richiesta e l'eventualità di acquisto degli immobili come investimento di capitale, si procede in primo luogo alla determinazione del più probabile valore di locazione, effettuando una comparazione tra i dati riguardanti i canoni di locazione delle agenzie zionali ed i dati forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI: Osservatorio Mercato Immobiliare.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, il reddito annuo prodotto dal bene, rappresenta il reddito capitalizzabile medio annuo e continuativo che il proprietario ritrae dall'immobile. Sulla base del metodo adottato il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta direttamente proporzionale al reddito

Relazione di stima - Pagina 3



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17
Rif. Immobile: 53

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE DI STIMA

netto ritraibile annualmente e inversamente proporzionale al saggio di capitalizzazione.

3.1 Il Reddito annuo netto è il reddito complessivo annuale ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale in detrazione, comprendenti eventuali quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

3.2. Il saggio di capitalizzazione r è un parametro di importanza fondamentale, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione in funzione di alcuni parametri.

In virtù dell'evoluzione tecnologica e della notevole riduzione dei rischi tecnici dei capitali circa la ricerca di idoneità insediativa, la disciplina estimativa rivede il "bene edilizio produttivo" come bene di consumo. Gli investimenti incentivanti dello Stato producono con il passare del tempo un costante abbassamento del saggio di capitalizzazione medio nell'economia urbana tanto che attualmente si rileva su tutto il territorio nazionale una ridotta variazione entro i limiti dei 4 punti.

Il metodo di calcolo proposto prevede, nello specifico caso, un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione di un certo numero di influenze che la disciplina estimativa definisce "ascendente" o "discendente" a seconda che agiscano in senso positivo (ascendente) o negativo (discendente) sul saggio medio.

Nel caso oggetto di procedimento si riscontra una influenza di tipo D_2 (utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione e per le quali le incertezze connesse alle quote per spese di manutenzione, che si detraggono dai redditi lordi sono basse) calcolata nell'ordine di 1%

Il parametro medio generale pari al 3% sarà dunque corretto con il parametro D_2 1%, ottenendo così, un saggio di capitalizzazione r pari a 2%.

Detto metodo utilizza una stima per comparazione del valore di locazione.

Il metodo di analisi comparativa indiretta del valore di capitalizzazione, rappresenta il valore di mercato di un bene, determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti prodotti dal bene, al netto delle spese.

DATI

Il valore di riferimento della zona è stato ricavato da: Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari. Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 / Provincia di Potenza Comune di CHIAROMONTE/ Fascia/zona EXTRAURBANO - AGRICOLA / ZONA "E"- Codice di zona R / Microzona catastale n.3 / Tipologia prevalente: Civile Abitazioni - Destinazione d'uso RESIDENZIALE stato Conservativo BUONO/OTTIMIZZATO nelle finiture

Valore di Locazione (euro/mq x mese) --- Min 1,2 ----- Max 1,4

si assume il valore massimo-- 1,4 euro/mq x mese

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE DI MERCATO DEL BENE RISULTANTE DALLA PONDERAZIONE TRA I TRE METODI

Vm EURO 133.123,00



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 11/2020 R.G.E.

La presente perizia di stima è stata redatta da Architetto Cristiana Barone - Via Carella 29 - 85040 Viggianello PZ su incarico assegnato da TRIBUNALE DI LAGONEGRO e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.



PERIZIA DI STIMA

Rif. Perizia: 17

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2020

2 agosto 2023

RELAZIONE PERIZIA

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili come espresso nei quadri di sintesi, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

