INDICE

INCARICO E QUESITI 2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA 3
VERIFICHE PRELIMINARI. 4
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. 4
RISPOSTA AI QUESITI 4
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. 4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE 6
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. 8
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO). 19
4.1 LOTTO N. 1 - L_1. 19
4.2 LOTTO N. 2 – L_2. 21
4.3 LOTTO N. 3 – L_3. 24
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO. 27
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI. 35
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE. 35
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI. 36
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA. 38
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO. 42
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA 42
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO 44
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI 46
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA. 48
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI. 48
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. 48
CONCLUSIONI 48
APPENDICE 50

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **12/2020** a carico di **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, con nomina del Giudice Delegato in data 16 luglio 2023, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare* se *il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
7) *riferire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli* ***derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli*** *connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
8) *riferire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9) *riferire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*

12) *in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;*
13) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
14) *estragga report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di proprietà).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

VERIFICHE PRELIMINARI.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

In particolare risultano già depositati in Cancelleria:

- *Certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n.302 a firma del notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini del 13 febbraio 2020;*

- *Estratto di Mappa Catastale;*

- *Nota di trascrizione pignoramento in danno di* **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** *Registro generale n. 1283 e Registro Particolare n. 1115 del 27-01-2020.*

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati e risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.
Per una completezza documentale del fascicolo, che risulta sprovvisto dell'estratto delle visure storiche e delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha provveduto all'integrazione della documentazione con nuovi estratti di mappa catastale, visure attuali e storiche, planimetrie dei fabbricati.

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.
È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

1. diritto immobiliare di **USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ** per la **quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Avigliano (PZ), VIA MARESCIALLO ANTONIO SANTORO n. 17, identificata catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO N. 1-L_1	AVIGLIANO	80	449	73	NUDA PROPRIETA USUFRUTTO	1/1
Urbano	LOTTO N. 2-L_2	AVIGLIANO	80	449	74	NUDA PROPRIETA USUFRUTTO	1/1
	LOTTO N. 3-L_3	AVIGLIANO	80	449	12	NUDA PROPRIETA USUFRUTTO	1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore e non è presente nessuna discordanza catastale. Si precisa che il Lotto **L_3** risulta essere cointestato al sig. xxxxxxxxxxxxx nato ad AVIGLIANO (PZ) il xxxxxxxxxxxxxxxxx Nuda Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Usufrutto con diritto di accrescimento ½. Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allega l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale.

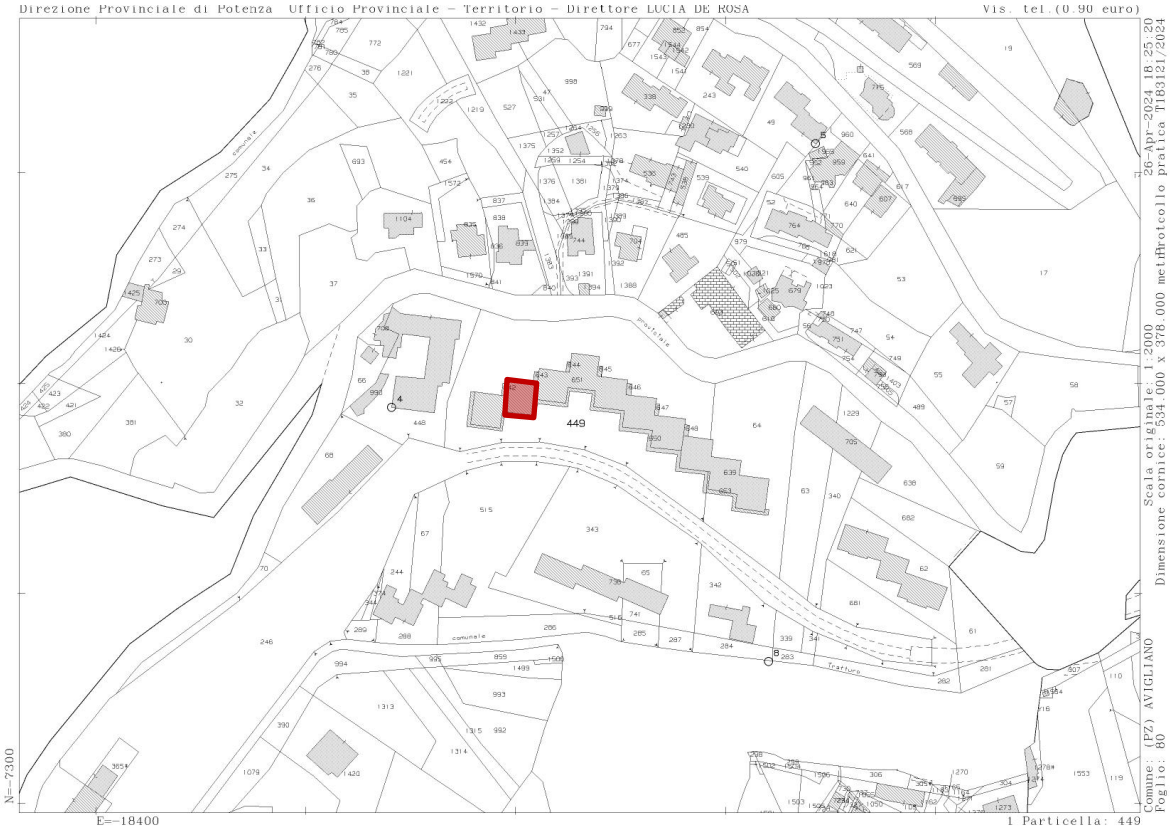

Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 80 Mappale 449 (ALL. 01).

Figura 2 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto (ALL. 02).

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. **12/2020** a carico dei sig.ri **xxxxxxxxxxxxxxxx** sono composti da più unità immobiliari ubicati all'interno di un complesso edilizio di più ampie dimensioni situato nel Comune di Avigliano (PZ) in Via Maresciallo Antonio Santoro civico 17. L'intero complesso si compone di dieci corpi edilizi che si sviluppano parallelamente alla strada comunale in maniera sfalsata. Le unità oggetto di pignoramento ricadono all'interno di uno dei predetti corpi, ovvero ricadono all'interno del corpo denominato **"CORPO B"**, confinante con corte esterna a Nord e a Sud, che a sua volta confina con strada comunale Maresciallo Antonio Santoro, due lati in parte in adiacenza e in parte confinante con corte, a Est e a Ovest.

Sono pervenuti in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio n. xxxxxxxxxxxxxxx

L'intera particella, ovvero la n. 449, nel nuovo catasto terreni è stata censita interamente al nuovo catasto edilizio urbano così come si evince dall'estratto di mappa allegato.

Il complesso, ubicato ai margini del centro abitato del Comune di Avigliano, presenta (Il CORPO B) una forma rettangolare di dimensione 15,40m x 14,30m posto con il lato corto parallelo alla strada principale Via maresciallo Antonio Santoro. Si compone, nel complesso, da tre piani fuori

terra incluso il piano sottotetto e conta di sei abitazioni di tipo civile (A/2), e due depositi (C/2). L'intera zona risulta essere morfologicamente pianeggiante, caratterizzata da complessi residenziali sparsi e artigianali. E' dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano.

In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Avigliano, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questioni ricade in zona **"B1 – Centro Urbano".**

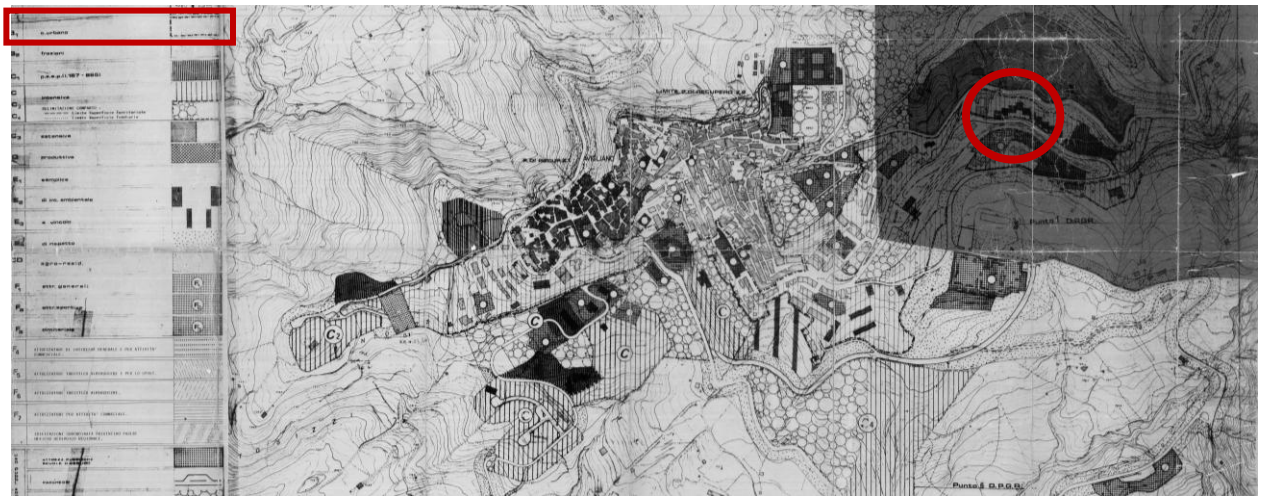

Figura 3 – Estratto PRG "TAV_9 – CENTRO URB. ZONIZZAZIONE E RTE VIARIA" (ALL. 03).

Si accede ai Lotti urbani, ovvero ai **LOTTO N. 1, N. 2, N. 3,** mediante una serie di ingressi ubicati al piano terra e secondo del complesso immobiliare di Via Maresciallo Antonio Santoro prospicienti la Corte esterna.

INGRESSO AI LOTTI DA 1 A 3.

INGRESSO AL LOTTO 3 (C/2).

Figura 4 – Ingressi al fabbricato, Via Maresciallo Antonio Santoro.

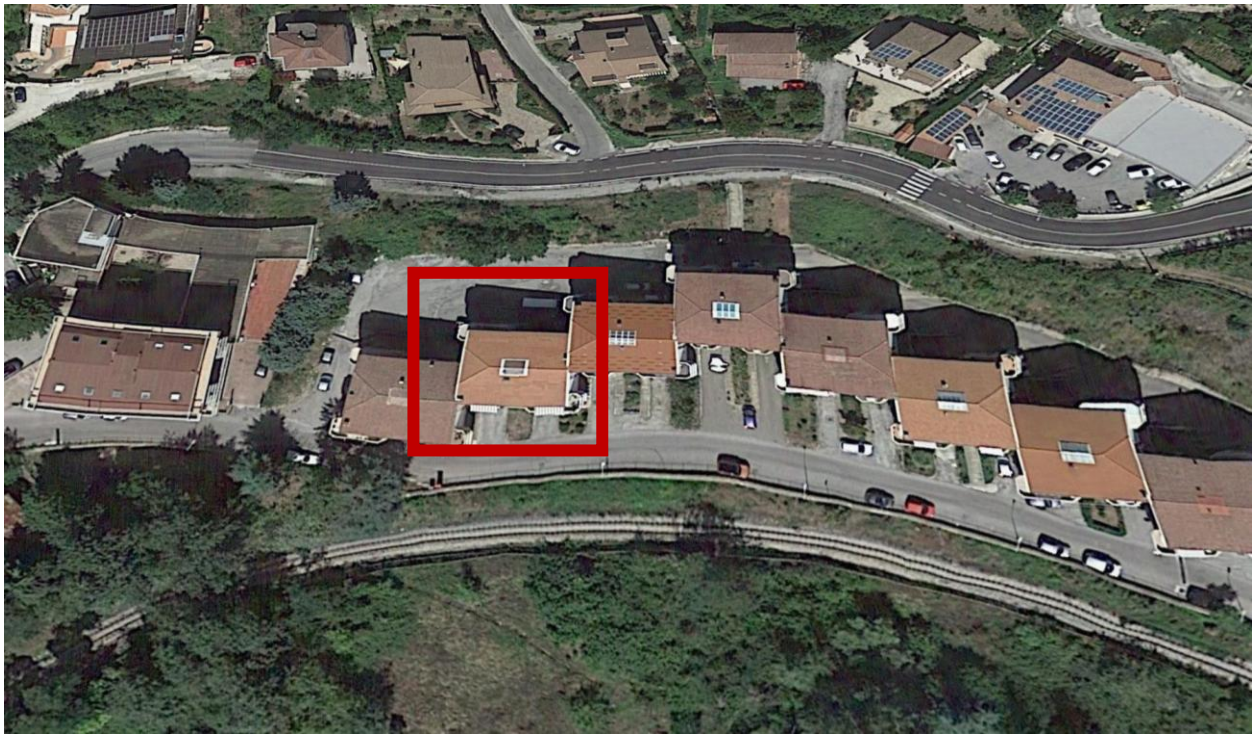

Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 26/04/2024 **(ALL. 04)** l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

LOTTO N. 1 – L_1 (ABITAZIONE AL PIANO TERZO):

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	73	A/2	377,79	4	5,5 Vani	
Intestazione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx							

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2022

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73	
Dati Identificativi	Dati di Classamento

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	73	A/3	284,05	4	5,5 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2018

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89 L.1.330.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	723.04 L.1.400.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73	
Dati Identificativi	Dati di Classamento

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	0,56 L.1.090	4	10 Vani	

Situazione degli intestati dal 16/11/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 16/11/2022 Pratica n. PZ0076810 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7950762.16/11/2022 DIVISIONE (n. 76810.1/2022)	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 16/11/2022
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 16/11/2022
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2004 - ISTANZA 58658/17 Voltura n. 7314.1/2017 - Pratica n. PZ0059095 in atti dal 22/06/2017	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.7245.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/08/2004	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

1	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 20/05/2004
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7243.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

LOTTO N. 2 – L2 (ABITAZIONE AL PIANO TERZO):

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				**Dati di Classamento**				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	74	A/2	377,79	4	5,5 Vani	
Intestazione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx							

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2022

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				**Dati di Classamento**				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	74	A/3	284,05	4	5,5 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2018

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89 L.1.330.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	723.04 L.1.400.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	0,56 L.1.090	4	10 Vani	

Situazione degli intestati dal 16/11/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 16/11/2022 Pratica n. PZ0076810 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7950762.16/11/2022 DIVISIONE (n. 76810.1/2022)	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 16/11/2022
2	xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 16/11/2022
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2004 - ISTANZA 58658/17 Voltura n. 7314.1/2017 - Pratica n. PZ0059095 in atti dal 22/06/2017	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.7245.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/08/2004	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 20/05/2004
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004

1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7243.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

LOTTO N. 3 – L_3 (GARAGE E DEPOSITO AL PIANO TERRA):

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				**Dati di Classamento**				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie Catastale**
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30	4	100 m²	Totale: 215 m²
Intestazione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx							

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				**Dati di Classamento**				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie Catastale**
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30	4	100 m²	Totale: 215 m²

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30	4	100 m²	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30 L.140.000	4	100 m²	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	L. 150.000	4	100 m²	

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	0,12 L.230	4	100 m²	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
3	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
4	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx	(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2004 - ISTANZA 58657/17 Voltura n. 7313.1/2017 - Pratica n. PZ0059092 in atti dal 22/06/2017	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/05/2004
2	xxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	((8) Usufrutto 1/2 fino al 20/05/2004
3	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/05/2004
4	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/2 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7244.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

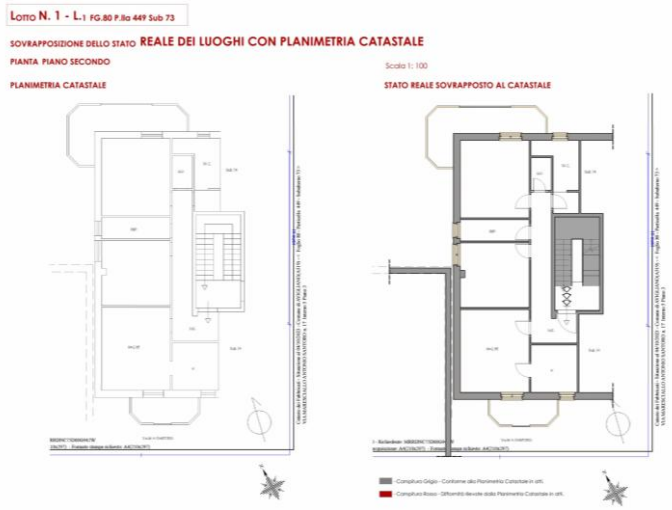

Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L_1 (ALL. 05).

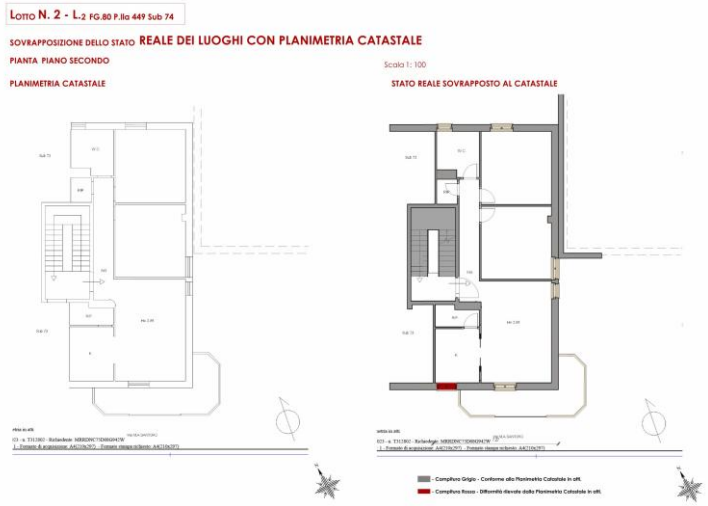

Figura 7 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L_2 (ALL. 05).

Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti, per quanto attiene alle abitazioni al piano secondo, emerge che non sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti. Invece per il subalterno n. 12 sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, in particolare **è OBBLIGATORIO** aggiornare la planimetria catastale con gli elementi mancanti e non conformi. Per la regolarizzazione della suddetta difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale le cui spese ammontano a € 500,00 comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).

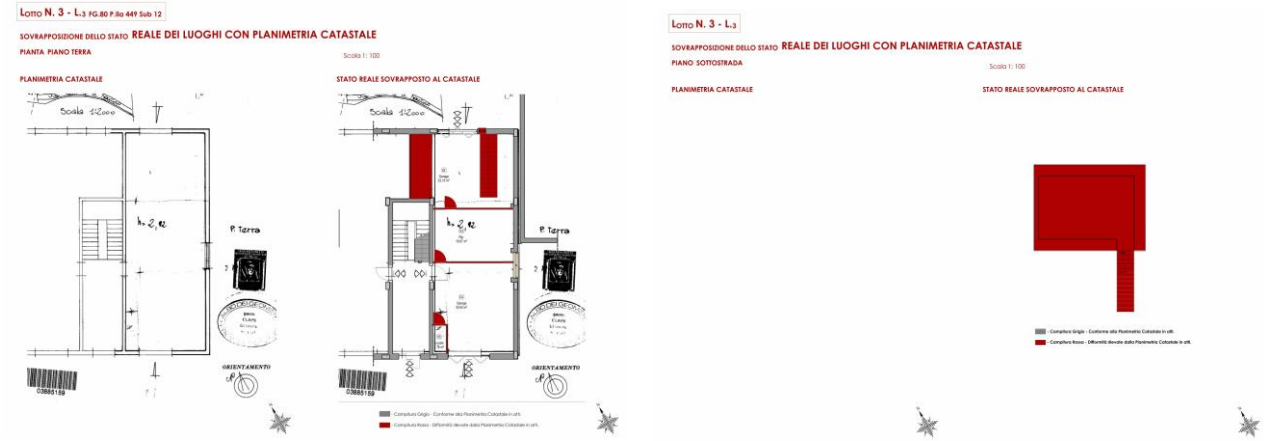

Figura 8 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L_3 (ALL. 05).

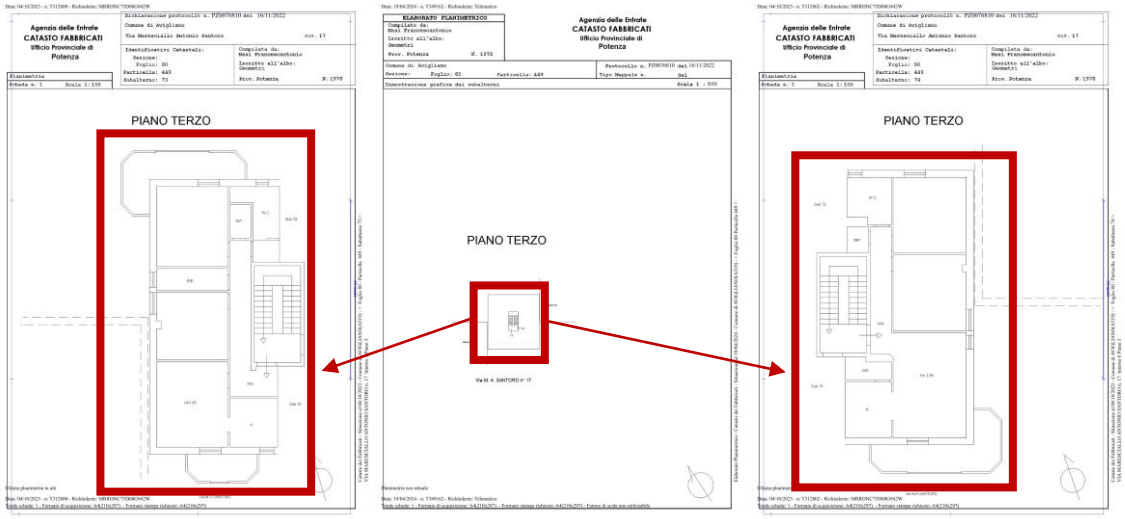

Figura 9 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L_1 e L_2 – P. Secondo. (ALL. 06).

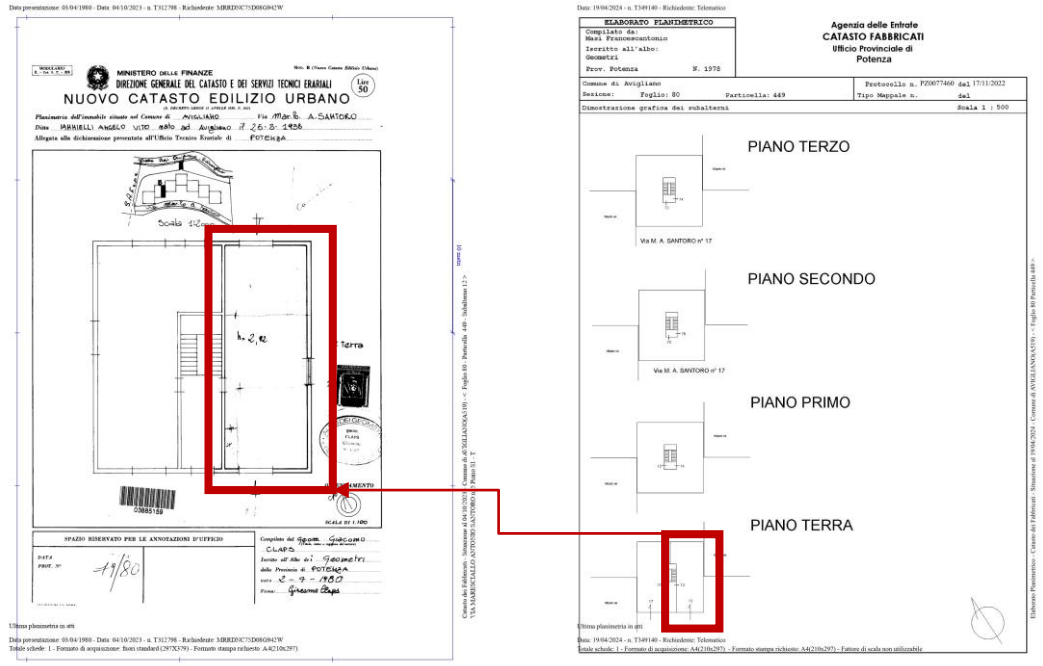

Figura 10 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L_3 – Piano Terra (ALL. 06).

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).

4.1 LOTTO N. 1 - L_1.

Diritti di usufrutto e nuda proprietà di abitazione ubicati in Avigliano (PZ) in Via Maresciallo Antonio Santoro, Piano Secondo; composto da appartamento, censito al **NCEU** al foglio **80** P.lla **449** Sub **73**. Confina a Sud con corte esterna, che a sua volta costeggia la strada comunale Maresciallo Antonio Santoro, a Est con androne d'ingresso e unità immobiliare censita al NCEU al foglio 80 mappale 449 Sub 74, a Ovest con corte esterna e altra unità immobiliare, infine confina a Nord con corte esterna. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona Omogenea "**B1 – Centro Urbano".**

PREZZO BASE euro **135.500,00 (Euro Cento-trenta-cinquemila-cinquecento/00).**

L'intero corpo di fabbrica, che è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico ai sensi (Superbonus 110%) e si presenta sostanzialmente in buono stato di manutenzione, non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato negli ultimi anni settanta con Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; a cui sono seguiti i seguenti ulteriori titoli edilizi: Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA del 23/02/2017 n. XXXXXXXXXXXXXXXX-23022017-2107; CILA Prot. 10576/2017 e CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXXXXXXXX-24112022-5621 (ALL.09).

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un distributore di carburante e la stazione ferroviaria.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;

• gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

L'accesso al Lotto avviene mediante ingresso prospiciente alla corte esterna.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
Abitazione	14	Bagno	7,43	2,85
	15	Ripostiglio	2,23	2,85
	16	Letto	17,92	2,85
	17	Ripostiglio	5,00	2,85
	18	Salone	14,93	2,85
	19	Tinello	19,20	2,85
	20	Cucina	7,37	2,85
	21	Disimpegno	12,79	2,85
		TOTALE	86,87	

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da travi, pilastri e solai in c.a., i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in PVC.

Nel dettaglio la composizione dell'unità è la seguente:

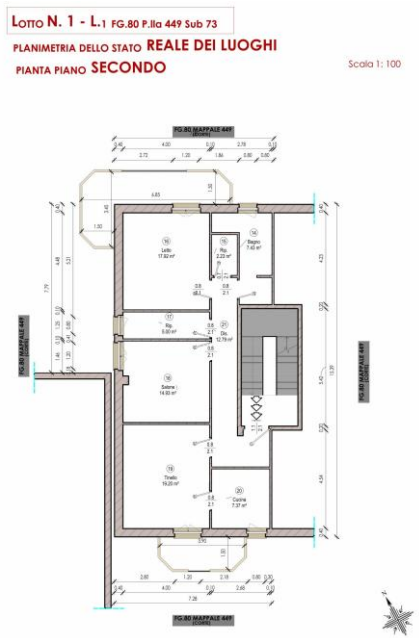

Figura 11 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L_1 (ALL. 07).

- N. 1 Bagno (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 7,43 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 2 Ripostigli (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 2,23 mq, 5,00 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Letto (H. max=2,85 m) di superficie utile 17,92 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Salone (H. max=2,85 m) di superficie utile 14,93 mq. Si presenta in discreto stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Tinello (H. max=2,85 m) di superficie utile 19,20 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;

- N. 1 Cucina (H. max=2,85 m) di superficie utile 7,37 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Disimpegno (H. max=2,85 m) di superficie utile 12,79 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.

FOTO 1 – Soggiorno al Piano Secondo.

FOTO 2 – Cucina al Piano Secondo.

FOTO 3 – Disimpegno al Piano Secondo.

FOTO 4 – Camera al Piano Secondo.

FOTO 5 – Bagno al Piano Secondo.

FOTO 6 – Lato a Sud.

FOTO 7 – Vista d'angolo lato a Sud.

FOTO 8 – Vista d'angolo lato Nord.

FOTO 9 – Lato Nord.

4.2 LOTTO N. 2 – L_2.

Diritti di usufrutto e nuda proprietà di abitazione ubicati in Avigliano (PZ) in Via Maresciallo Antonio Santoro, Piano Secondo; composto da appartamento, censito al **NCEU** al foglio **80** P.lla **449** Sub

74. Confina a Sud con corte esterna, che a sua volta costeggia la strada comunale Maresciallo Antonio Santoro, a Ovest con androne d'ingresso e unità immobiliare censita al NCEU al foglio 80 mappale 449 Sub 73, a Est con corte esterna e altra unità immobiliare, infine confina a Nord con corte esterna. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona Omogenea "**B1 – Centro Urbano".**

PREZZO BASE euro **132.400,00 (Euro Cento-trenta-duemila-quattrocento/00).**

L'intero corpo di fabbrica, che si presenta sostanzialmente in buono stato di manutenzione, non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato negli ultimi anni settanta con Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; a cui sono seguiti i seguenti ulteriori titoli edilizi: Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA del 23/02/2017 n. XXXXXXXXXXXX-23022017-2107; CILA Prot. 10576/2017 e CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXX-24112022-5621 (ALL.09).

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un distributore di carburante e la stazione ferroviaria.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

L’accesso al Lotto avviene mediante ingresso prospiciente alla corte esterna.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

L’impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

La struttura in elevazione dell’edificio è costituita da travi, pilastri e solai in c.a., i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in PVC.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
Abitazione	6	Letto	17,38	2,85
	7	Letto	17,25	2,85
	8	Salone	24,13	2,85
	9	Cucina	8,10	2,85
	10	Ripostglio	2,93	2,85
	11	Disimpegno	8,39	2,85
	12	Ripostglio	1,74	2,85
	13	Bagno	6,12	2,85
		TOTALE	86,04	

Nel dettaglio la composizione dell‘unità è la seguente:

- N. 2 Letti (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 17,38 mq, 17,25 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in parquet di colore chiaro.
- N. 1 Salone (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 24,13 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 1 Cucina (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 8,10 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.

Figura 12 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L_2 (ALL. 07).

- N. 2 Ripostiglio (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 2,93 mq, 1,74 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 1 Disimpegno (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 8,39 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 1 Bagno (H. max=2,85 m) di superficie utile rispettivamente 6,12 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.

FOTO 10 – Salone al Piano Secondo.

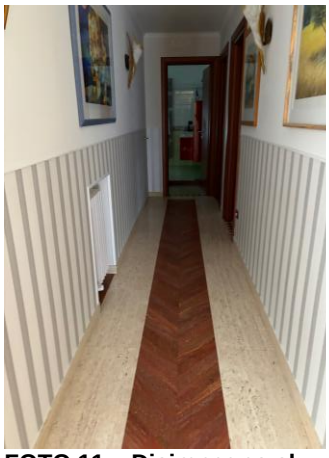

FOTO 11 – Disimpegno al Piano Secondo.

FOTO 12 – Bagno al Piano Secondo.

FOTO 13 – Camera M. al Piano Secondo.

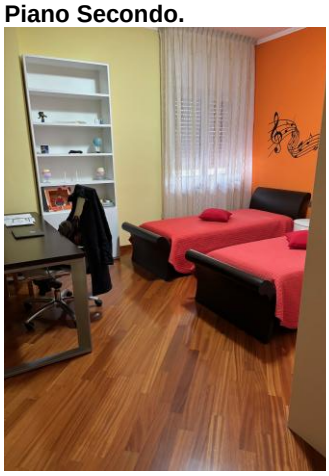

FOTO 14 – Camera S. al Piano Secondo.

FOTO 15 – Lato a Sud.

FOTO 16 – Vista d'angolo lato a Sud.

FOTO 17 – Vista d'angolo lato Nord.

FOTO 18 – Lato Nord.

4.3 LOTTO N. 3 – L3.

Diritti di usufrutto e nuda proprietà di box auto, ripostiglio e cantina ubicati in Avigliano (PZ) in Via Maresciallo Antonio Santoro, Piano Terra e Sottostrada; composto da n. 2 Box un ripostiglio e una cantina, censito al **NCEU** al foglio **80** P.lla **449** Sub **12**. Confina a Sud con corte esterna, che a sua volta costeggia la strada comunale Maresciallo Antonio Santoro, a Ovest con androne d'ingresso e unità immobiliare censita al NCEU al foglio 80 mappale 449 Sub 17, a Est con corte esterna e altra unità immobiliare, infine confina a Nord con corte esterna. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero

l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona Omogenea "**B1 – Centro Urbano".**

PREZZO BASE euro **28.100,00 (Euro Ventottomila-cento/00).**

L'intero corpo di fabbrica, che si presenta sostanzialmente in buono stato di manutenzione, non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato negli ultimi anni settanta con Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; a cui sono seguiti i seguenti ulteriori titoli edilizi: Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA del 23/02/2017 nXXXXXXXXXXX-23022017-2107; CILA Prot. 10576/2017 e CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXX-24112022-5621 **(ALL.09)**.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un distributore di carburante e la stazione ferroviaria.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

L'accesso al Lotto avviene mediante ingresso prospiciente alla corte esterna.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
Box Auto	1	Cantina	28,12	2,49
	2	Garage	33,15	3,00
	3	Ripostiglio	18,87	3,00
	4	Garage	30,92	3,00
	5	Bagno	1,70	3,00
		TOTALE	112,76	

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da travi, pilastri e solai in c.a., i tamponamenti

perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in metallo.

Nel dettaglio la composizione dell'unità è la seguente:

- N. 1 Cantina (H. max=2,49 m) di superficie utile rispettivamente 28,12 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, intonacato e pavimentato in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 2 Garage (H. max=3,00 m) di superficie utile rispettivamente 33,15 mq, 30,92 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 1 Ripostiglio (H. max=3,00 m) di superficie utile rispettivamente 18,87 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 1 Bagno (H. max=3,00 m) di superficie utile rispettivamente 1,70 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.

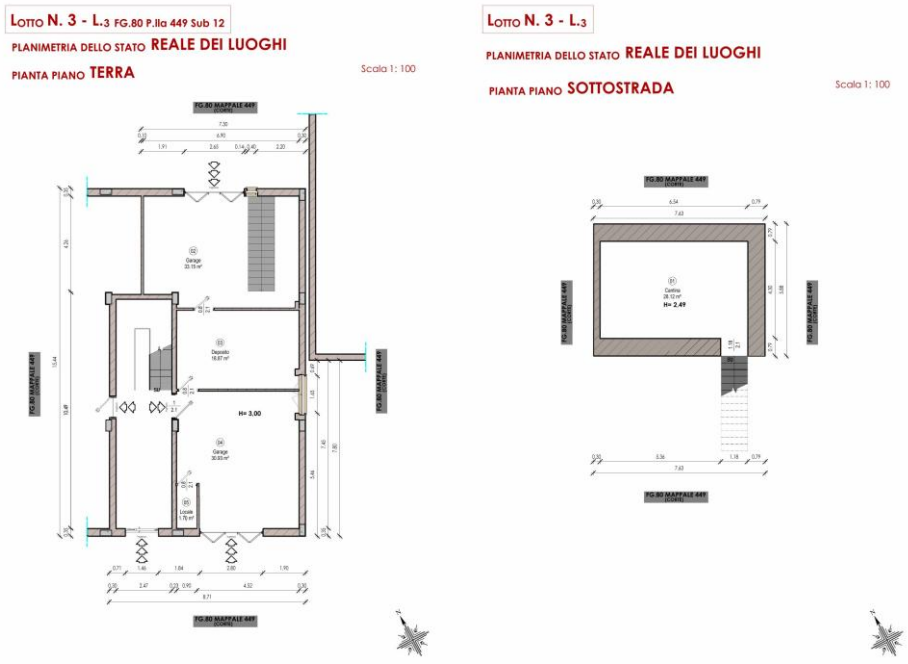

Figura 13 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L_3 (ALL. 07).

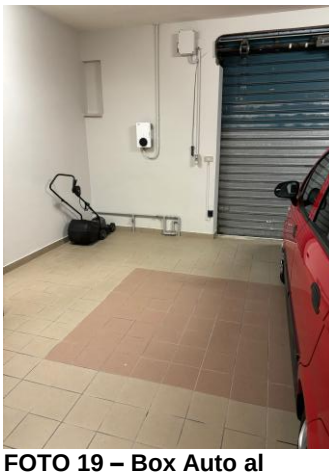

FOTO 19 – Box Auto al Piano T.

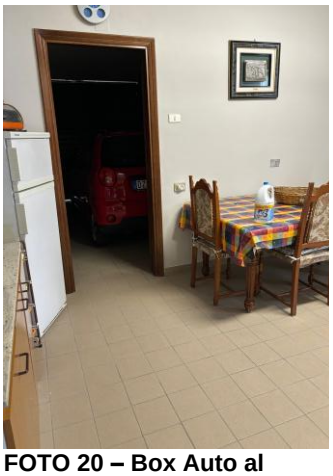

FOTO 20 – Box Auto al Piano T.

FOTO 21 – Box Auto al Piano T.

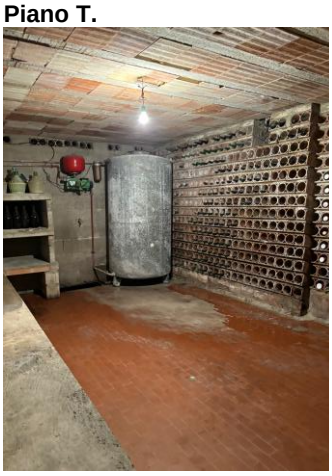

FOTO 22 – Cantina al Piano S1.

FOTO 23 – Box Auto al Piano T.

FOTO 24 – Lato a Sud.

FOTO 25 – Vista d'angolo lato a Sud.

FOTO 26 – Vista d'angolo lato Nord.

FOTO 27 – Lato Nord.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 26/04/2024 **(ALL. 04)** si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

LOTTO N. 1 – L_1 (ABITAZIONE AL PIANO TERZO):

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2022

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	73	A/3	284,05	4	5,5 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2018

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89 L.1.330.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	16	A/2	723.04 L.1.400.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 73								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	0,56 L.1.090	4	10 Vani	

Situazione degli intestati dal 16/11/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 16/11/2022 Pratica n. PZ0076810 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.7950762.16/11/2022 DIVISIONE (n. 76810.1/2022)	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 16/11/2022
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 16/11/2022
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2004 - ISTANZA 58658/17 Voltura n. 7314.1/2017 - Pratica n. PZ0059095 in atti dal 22/06/2017	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.7245.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/08/2004	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 20/05/2004
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7243.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

LOTTO N. 2 – L2 (ABITAZIONE AL PIANO TERZO):

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2022

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	74	A/3	284,05	4	5,5 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2018

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	686,89 L.1.330.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	723.04 L.1.400.000	4	10 Vani	

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 74								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	16	A/2	0,56 L.1.090	4	10 Vani	

Situazione degli intestati dal 16/11/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 16/11/2022 Pratica n. PZ0076810 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-	

	ST1.REGISTRO UFFICIALE.7950762.16/11/2022 DIVISIONE (n. 76810.1/2022)

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 16/11/2022
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 16/11/2022
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2004 - ISTANZA 58658/17 Voltura n. 7314.1/2017 - Pratica n. PZ0059095 in atti dal 22/06/2017	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.7245.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 16/08/2004	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 20/05/2004
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/1 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7243.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

1	xxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

LOTTO N. 3 – L3 (GARAGE E DEPOSITI AL PIANO TERRA):

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie Catastale**
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30	4	100 m²	Totale: 215 m²

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/2015

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30	4	100 m²	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	72,30 L.140.000	4	100 m²	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Rendita (€.)**	**Classe**	**Consistenza**	
Avigliano	80	449	12	C/2	L. 150.000	4	100 m²	

Situazione dell'unità immobiliare dall' impianto meccanografico

AVIGLIANO Catasto Fabbricati Foglio 80 p.lla 449 Sub 12								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita (€.)	Classe	Consistenza	
Avigliano	80	449	12	C/2	0,12 L.230	4	100 m²	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
3	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
4	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(8A) Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/05/2004 - ISTANZA 58657/17 Voltura n. 7313.1/2017 - Pratica n. PZ0059092 in atti dal 22/06/2017	

Situazione degli intestati dal 20/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 20/05/2004
2	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	((8) Usufrutto 1/2 fino al 20/05/2004
3	xxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	(2) Nuda proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 20/05/2004
4	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	(8) Usufrutto 1/2 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/05/2004 Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 45745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.	

	7244.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/05/2004
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutati, ovvero gli immobili costituenti il **LOTTO L_1, L_2,** e L_3 sono nella disponibilità dei debitori esecutati, e pertanto non scontano nessuna riduzione del valore.

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Avigliano, sezione Urbanistica, si evince che sulle aree in questioni insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

1. **Zona B1 – Centro Urbano.**

Si riportano in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del P.R.G.

ZONA AMOGENEA B1 Centro Urbano

Nella zona di espansione residenziale contrassegnata come zona "B1" nella planimetria allegata,si fa riferimento alla normativa stabilita dal D.M. 2.4.1968, n. 1444 ed alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Nella zona "B1" dovranno essere rispettate le seguenti norme:

1)-L' INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE come definito dall' art. 10 del Regolamento Edilizio che,si riporta in calce alle presenti norme, non deve superare i 2,00 mc/mq. (Osservazione n. 18)-
Le aree di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444 dovrano essere computate in ragione di 18 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale.

2)-L' ALTEZZA MASSIMA DELLE FRONTI prospettanti su vie o spazi pubblici, non po tra' comunque superare la misura di ml. 12,50 mentre, l' altezza minima non

dovrà essere inferiore a mt. 9,00,rilevata come dislivello fra la quota del Piano stradale e la quota piu' alta del fabbricato stesso come specificato dall' art. 10 del R.E. (paragrafo 13).

Nella zona B1 di completamento del centro Urbano e'consentita l'edificazione mediante singola Concessione Edilizia previa verifica puntuale geomorfologica che dimostri l'idoneita delle aree su cui andranno ad inserirsi i manufatti.

Per la zona territoriale, valgono inoltre tutte le ulteriori norme riportate alle pagine seguenti.

Figura 14 – Estratto NTA PIANO REGOLATORE GENERALE.

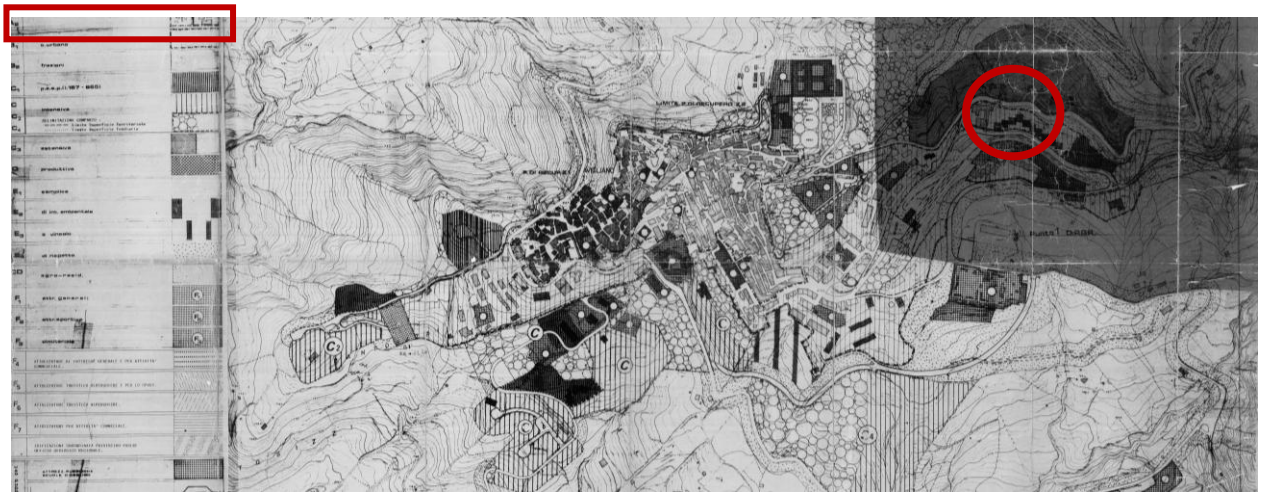

Figura 15 – Estratto PRG "TAV_9 – CENTRO URB. ZONIZZAZIONE E RTE VIARIA" (ALL. 03).

- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 10.05.2024, l'unità censita al **NCEU** al foglio 80 Mappale 449 Sub 12, 73 e 74 (73 e 74 EX 16) gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca legale iscritta il 04.07.2006 ai nn. Rg. 14439 – Rp. 2769 Pubblico ufficiale S.E.M: Spa Repertorio 24150 del 27.06.2006, derivante da RUOLI (**ALL.08**),

A FAVORE di:

- SEM SPA sede di POTENZA (PZ) C.F. 00105190763, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2,

CONTRO:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2.

2. Ipoteca in rinnovazione iscritta il 29.07.2008 ai nn. Rg. 14338 – Rp. 2837 Pubblico ufficiale PIERLUIGI GIULIANI Repertorio 1948 del 25.07.1988, derivante da IPOTECA VOLONTARIA (**ALL.08**),

A FAVORE di:

- MEDIOCREDITO DELLA BASILICATA sede di POTENZA (PZ) C.F. 00633680764, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 e 16 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1,

CONTRO:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 e 16 per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 16 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.

3. Ipoteca legale iscritta il 23.02.2010 ai nn. Rg. 3397 – Rp. 450 Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 39972 del 16.02.2010 derivante da RUOLI (**ALL.08**),

A FAVORE di:

- EQUITALIA BASILICATA SPA sede POTENZA (PZ) C.F. 00489920777, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T.: FG. 80 P.LLE 449 Sub 16 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1;

CONTRO:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 16 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.

TRASCRIZIONI CONTRO

4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 27.01.2020 ai nn. Rg. 1283 – Rp. 1115 (**ALL.08**),

A FAVORE di:

- VERBANIA SECURITISATION S.R.L. sede in ROMA (RM) C.F. 14426371002, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 e 16.

CONTRO:

- xxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 26.05.2023 ai nn. Rg. 9007 – Rp. 7296 (**ALL.08**),

A FAVORE di:

- VERBANIA SECURITISATION S.R.L. sede in ROMA (RM) C.F. 14426371002, relativamente alle unità negoziali censite al N.C.T: FG. 80 P.LLE 449 Sub 12 e 16.

CONTRO:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'intero complesso edilizio è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977 (**ALL.09**);
2. Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996 (**ALL.09**);
3. SCIA del 23/02/2017 n. XXXXXXXXXXX-23022017-2107 Prot. N. 2577/2017 (**ALL.09**);
4. CILA Pratica n. XXXXXXXXXXX-20072017-2449 Prot. 10576/2017 (**ALL.09**);
5. CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXX-24112022-5621 del 24.11.2022 Prot. N. 18745/2022 (**ALL.09**).

Per il fabbricato in questione non è stato mai richiesto, e quindi rilasciato, nessun Certificato di Agibilità, mentre risulta agli atti il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 27/09/1979.

Dal confronto tra il progetto ed il realizzato emergono delle difformità dal titolo autorizzativo rilasciato, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza titolo le seguenti opere:

Lotto N. 1 - L_1 – Abitazione al Piano Secondo (A/2)

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nel diverso posizionamento delle

tramezzature;

Figura 16 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Progetto Autorizzato Lotto N. 1 - L_1 (ALL. 10).

Lotto N. 2 – L_2 – Abitazione al Piano Secondo (A/2)

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nel diverso posizionamento delle tramezzature;

Figura 17 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto N. 2 – L_2 (ALL. 10).

Lotto N. 3 – L_3 – Garage (C/6)

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture;
2. Ampliamento della superficie con accorpamento di una porzione di superficie della centrale termica;
3. Realizzazione scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato;

4. Diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nel diverso posizionamento delle tramezzature;
5. Realizzazione locale cantina al Piano interrato senza titolo edilizio.

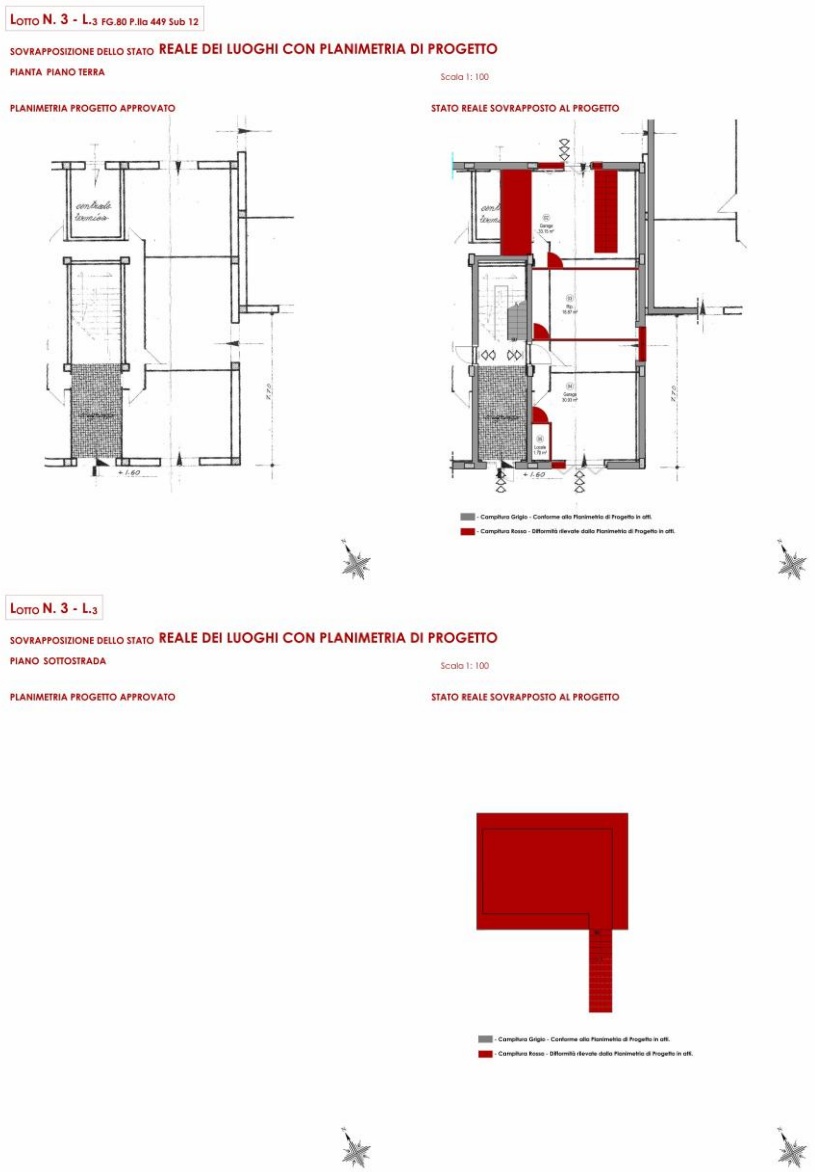

Figura 18 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto N. 3 – L3 (ALL. 10).

<u>Le difformità elencate potranno essere regolarizzate eseguendo delle lavorazioni di messa in pristino al piano terra in modo tale da conformarsi ai titoli edilizi rilasciati, ovvero bisognerà chiudere la botola di accesso al piano interrato e realizzare un tramezzo di divisione con la ex centrale termica</u>, mentre le restanti difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** *(articolo introdotto dall'* art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e ai sensi **dell'Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità** del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)
1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
4. Le regioni a statuto ordinario:
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.
*5**. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*
Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità
1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Ne consegue che la regolarizzazione globale degli abusi, comporterebbe un costo complessivo di **€. 7.582,54**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese o difformi dalle concessioni edilizie rilasciate (Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA del 23/02/2017 n. XXXXXXXXXXXXXX -23022017-2107 Prot. N. 2577/2017; CILA Pratica n. XXXXXXXXXXXXXXXX-20072017-2449 Prot. 10576/2017; CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXXXXXXXXX-24112022-5621 del 24.11.2022 Prot. N. 18745/2022 (**ALL.09**)) pari a €. 3.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a €. 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a €. 500,00 comprensivo di diritti fissi;
5. Opere murarie per ripristino conformità ai Titoli Edilizi Rilasciati a €. 2.566,54.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per ciascuno dei beni prima elencati, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Parametro tecnico utilizzato per i fabbricati: ***Superficie commerciale (mq.)***

Sc = Slr + Slp Sc: Superficie commerciale
Slr: Superficie lorda residenziale
Slp: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale	
Tipo di superficie	**%**
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta (locali di sgombero)	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	50
Balconi o terrazzi scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisori laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino (di proprietà esclusiva)	1-5
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	35
Posti auto scoperti (spazio aperto) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	20

- La superficie commerciale, dei singoli lotti, risulta quindi dalle seguenti tabelle:

LOTTO N. 1 - L_1 [FG. 80 P.lla 449 Sub 73]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al P. Secondo.	103,60	100	103,60
Balconi o Terrazzi scoperti	20,03	35	7,00
		TOTALE SUPERFICIE	**110,60**

LOTTO N. 2 – L_2 [FG. 80 P.lla 449 Sub 74]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al P. Secondo.	103,05	100	103,05
Balconi o Terrazzi scoperti	14,47	35	5,06
		TOTALE SUPERFICIE	**108,11**

LOTTO N. 3 – L_3 [FG. 80 P.lla 449 Sub 12]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Garage/Rip.	90,05	100	90,05
		TOTALE SUPERFICIE	**90,05**

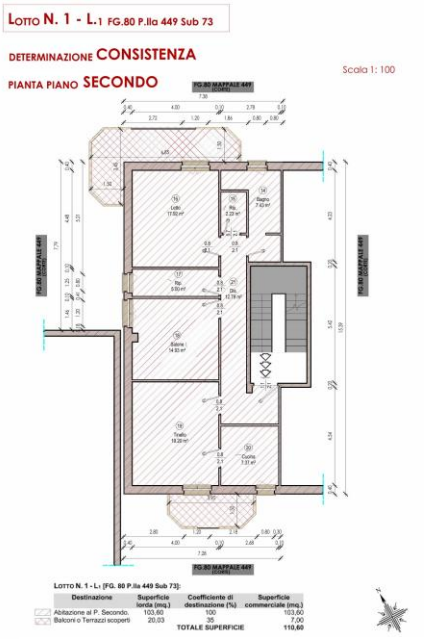

Figura 19 – Determinazione consistenza Lotto L_1 (ALL. 11).

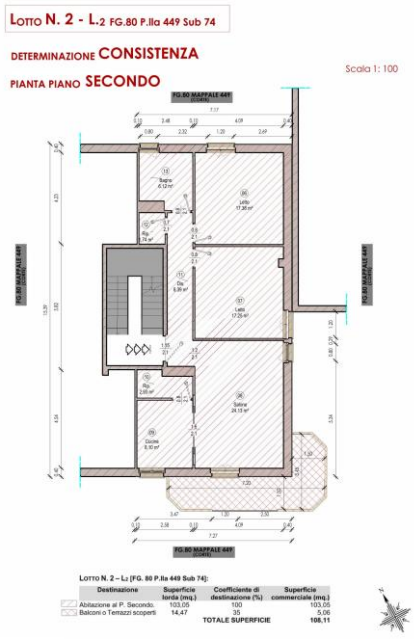

Figura 20 – Determinazione consistenza Lotto L_2 (ALL. 11).

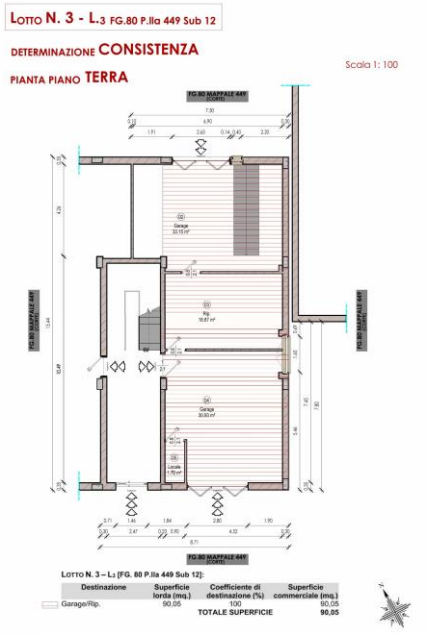

Figura 21 – Determinazione consistenza Lotto L_3 (ALL. 11).

10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subìto il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.
- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione,
  INATTIVO, infatti dalle
  indagini effettuate è
  emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

Tenendo presente quanto sopra esposto, si è cercato di utilizzare, come dato di base per la determinazione del Valore unitario, le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, (i listini pubblicati dalle catene di Agenzie Immobiliari, dal

"Consulente immobiliare" o dalle Agenzie del Territorio), e si è riscontrata la presenza dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

DA LOTTO N. 1 – L_1 A LOTTO N. 2 – L_2 [da FG. 80 P.lla 449 Sub 73 e Sub 74]:

Figura 22 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Avigliano (PZ)

Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, ovvero valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABTAZIONI DI TIPO CIVILE IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **1000,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Secondo	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 3 lati	1,05
Coefficiente di manutenzione	
Ottimo	1,10
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,90
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di Funzionalità	
Unità immobiliare dotata di riscaldamento autonomo	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

Vu= Vu'* k1*k2*k3*k4*k5

Vu=1.000,00€*1,00%*1,05%*1,10%*0,90%*1,10%*1,10%=1.257,80€≈1.250,00 €

LOTTO N. 3 – L_3 [FG. 80 P.lla 449 Sub 12]:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA
Comune: AVIGLIANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - L.GO M. DI SAVOIA - VIA S. CHIARA - VIA PALOMBA - VIA R. TELESCA - VIA RUPE TARPEA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	680	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	475	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	280	350	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	290	360	L	1	1,4	L

Figura 23 – Dati valore di mercato zona B1 Comune di Avigliano (PZ) 2 Semestre 2023
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventitre, si evince che per fabbricati corrispondenti ad AUTORIMESSA IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **325,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Piano Terra	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 3 lati	1,10
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,05
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,90

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:
Vu= Vu'* k1*k2*k3*k4*k5

Vu=325,00€*1,00%*1,10%*1,05%*0,90=337,84€≈340,00 €

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tenendo presente le considerazioni innanzi esposte circa la consistenza e il valore unitario degli immobili, si stima in definitiva il seguente valore di mercato per i **LOTTI**:

1. **LOTTO N. 1 - L_1 [FG. 80 P.lla 449 Sub 73]**=110,60 mq*€ 1250,00= € 138.250,00

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/3 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese o difformi dalle concessioni edilizie rilasciate (Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA

del 23/02/2017 n. XXXXXXXXXXXXXXX -23022017-2107 Prot. N. 2577/2017; CILA Pratica n. XXXXXXXXXXXXXXXX-20072017-2449 Prot. 10576/2017; CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXXXXXXXX-24112022-5621 del 24.11.2022 Prot. N. 18745/2022 (**ALL.09**)) pari a €. 3.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;

2. Sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a €. 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a €. 500,00 comprensivo di diritti fissi;
5. Opere murarie per ripristino conformità ai Titoli Edilizi Rilasciati a €. 2.566,54;
6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a €. 250,00.

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$V_{M.-L1}$ =€ 135.500,00

2. **LOTTO N. 2 – L_2 [FG. 80 P.lla 449 Sub 74]:** = 108,11 mq * € 1250,00 = € 135.137,50

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/3 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese o difformi dalle concessioni edilizie rilasciate (Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA del 23/02/2017 n. XXXXXXXXXXXXX-23022017-2107 Prot. N. 2577/2017; CILA Pratica n. SXXXXXXXXXXXXXXXXX-20072017-2449 Prot. 10576/2017; CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXXXXXXXXX-24112022-5621 del 24.11.2022 Prot. N. 18745/2022 (**ALL.09**)) pari a €. 3.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a €. 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a €. 500,00 comprensivo di diritti fissi;
5. Opere murarie per ripristino conformità ai Titoli Edilizi Rilasciati a €. 2.566,54;
6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a €. 250,00.

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$V_{M.-L2}$ =€ 132.400,00

3. **LOTTO N. 3 – L_3 [FG. 80 P.lla 449 Sub 12]**= 90,05 mq * € 340,00 = € 30.617,00

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/3 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese o difformi dalle concessioni edilizie rilasciate (Concessione Edilizia n. 26/82 del 22/05/1982 Prot. N. 4852/81 (**ALL.09**); Variante Prot. Gen. N. 4166/85 del 03/10/1985; Progetto di Variante e suppletiva Legge 219/81, approvata dalla Commissione Tecnica Comunale in data 13//04/1990 con il Parere n. 3075, Buono

Contributo n. 929 di Reg. con funzione anche di Concessione Edilizia (**ALL.09**)) pari a €. 8.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;

2. Sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a €. 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$V_{M.-L3}$ =€ 28.100,00

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che le unità residenziali facenti parte del **LOTTO L_1** e **L_2** del procedimento sono sprovvisti di attestazione energetica riferita alla singola unità immobiliare. E' stato redatto ad ultimazione dei lavori di Superbonus 110% ai sensi dal Decreto 34/2020, l'Attestato di Prestazione Energetica riferito all'intero edificio (**ALL.14**) e non alla singola unità. Pertanto si deve provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a **€ 500,00 (Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)**.

All'opposto gli immobili costituenti i **LOTTO L_3** trattandosi di garage/deposito non necessitano di certificazione energetica secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.

Alla data di attuazione dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti, gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto non scontano di nessuna riduzione del valore di mercato.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di usufrutto e nuda proprietà per la **quota di 1/1 e di 1/2**, pervenuta in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, Pubblico ufficiale ZOTTA DOMENICO ANTONIO Repertorio n. 45745 del 22/05/2004.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e tenuto conto di ogni valutabile circostanza di apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, che si caratterizzano nel seguente modo:

LOTTO N. 1 – L_1 – Abitazione posta al Piano Secondo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censita al Foglio 80 Mappale 449 Sub 73 del Comune di Avigliano (PZ), in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 1000/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxxx per l' usufrutto di 1000/1000, e si determina con serena coscienza in € 135.500,00 (Euro Cento-trenta-cinquemila-cinquecento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO N. 2 – L_2 – Abitazione posta al Piano Secondo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censito al Foglio 80 Mappale 449 Sub 74 del Comune di Avigliano (PZ), in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 1000/1000 e xxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto di 1000/1000, e si determina con serena coscienza in € 132.400,00 (Euro Cento-trenta-duemila-quattrocento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO N. 3 – L_3 – Garage posto al Piano Terra di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censito al Foglio 80 Mappale 449 Sub 12 del Comune di Avigliano (PZ), in testa a xxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 500/1000, XXXXXXXXXXXXXX per l'usufrutto di 500/1000, xxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 500/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto di 500/1000 e si determina con serena coscienza in € 28.100,00 (Euro Ventottomila-cento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	QUOTA	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI						
1	LOTTO N. 1 - L1		110,60	€ 1 250,00	1000/1000	€ 138 250,00	-€ 2 777,51	135 500,00 €
2	LOTTO N. 2 - L2		108,11	€ 1 250,00	1000/1000	€ 135 137,50	-€ 2 777,51	132 400,00 €
3	LOTTO N. 3 - L3		90,05	€ 340,00	1000/1000	€ 30 617,00	-€ 2 527,51	28 100,00 €
							TOTALE	296 000,00 €

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Potenza lì, maggio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli **allegati peritali dell'Esecuzione Immobiliare n° 12/2020** sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Visconti.*

E.I. 12/2020: ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: **Estratto di Mappa Catastale;**
Allegato 2: **Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;**
Allegato 3: **Estratto Regolamento Urbanistico;**
Allegato 4: **Visure e Visure storiche per immobile;**
Allegato 5: **Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;**
Allegato 6: **Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;**
Allegato 7: **Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;**
Allegato 8**: Ispezioni Ipotecarie;**
Allegato 9: Licenza Edilizia Pratica N. 122 del 26/04/1977; Autorizzazione Edilizia Prot. N. 2941 del 22/03/1996; SCIA del 23/02/2017 n. XXXXXXXXX-23022017-2107 Prot. N. 2577/2017; CILA Pratica n. XXXXXXXXXXXX-20072017-2449 Prot. 10576/2017; CILAS Pratica n. XXXXXXXXXXXXX-24112022-5621 del 24.11.2022 Prot. N. 18745/2022.
Allegato 10: **Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;**
Allegato 11: **Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;**
Allegato 12: **Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni.**
Allegato 13: **Computo Metrico Estimativo.**
Allegato 14: **APE – Attestato di Prestazione Energetica abitazioni dell'intero edificio.**