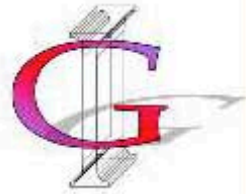


TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

PROCEDURA n. 71-2022 R.G.E.

contro

Custode: Dott. Roberto Citarella

L'esperto stimatore
Architetto Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 15/10/2024

Maratea, 29/07/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura: n. 71-2022 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Giuliana Santa Trotta* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.

Premessa:

Con nomina a consulente del giorno 19/09/2023, prestato giuramento in data 19/09/2023, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini era nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da

Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare

nr. 71/2022 R.G.E.

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

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

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

QUESITO n.4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

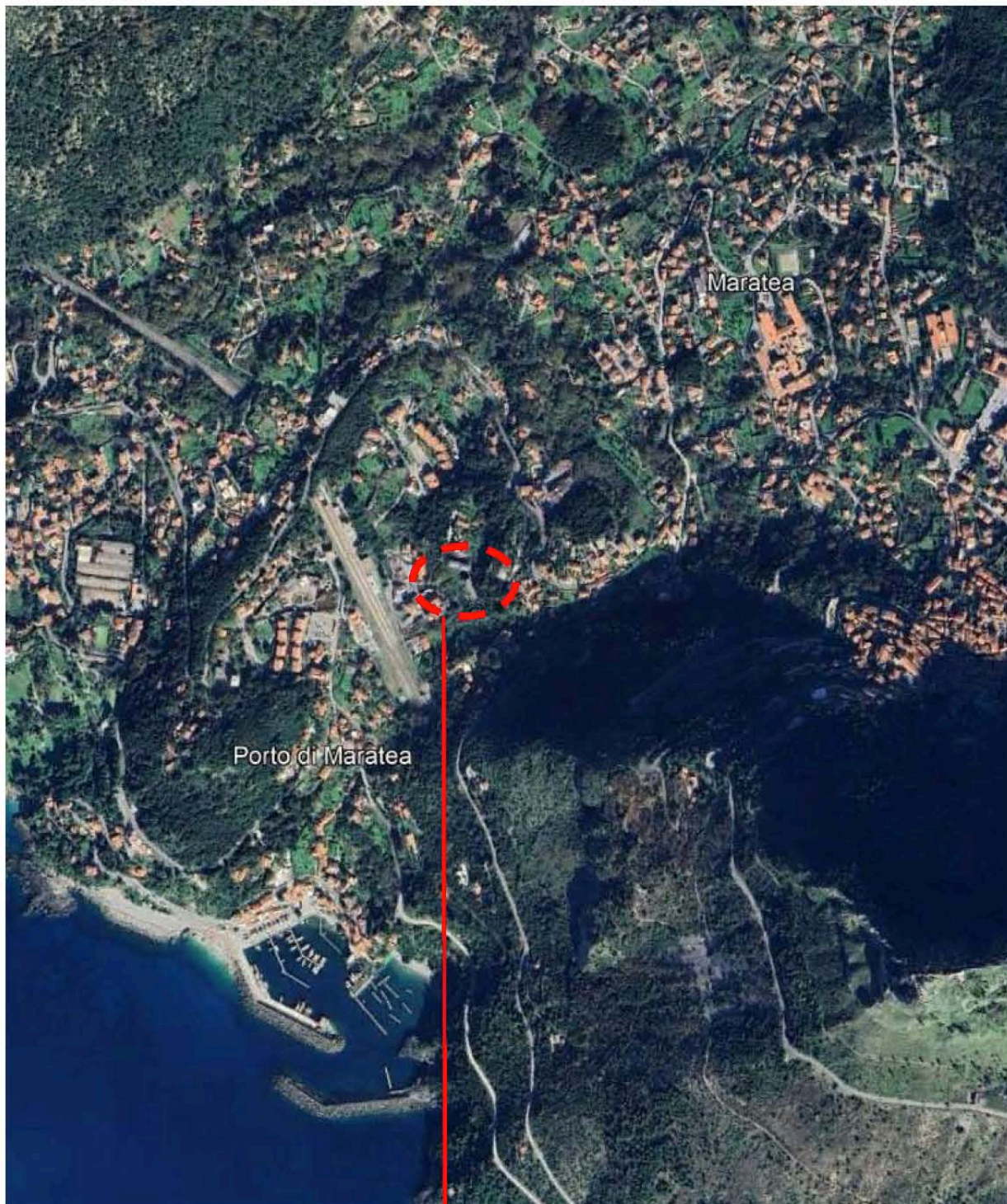
QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

IMMOBILI SITI IN MARATEA (PZ) loc. Profiti



Lotto 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

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

1° accesso eseguito in data **23/10/2023** presso gli immobili siti nel Comune di Maratea (Pz) via strada Comunale dei Profiti snc; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 14,15 con la stesura del verbale. **(all. A)**

2° accesso eseguito in data **17/05/2024**. Con istanza del 12/04/2024 il sottoscritto chiedeva la proroga per il deposito della perizia nonché supplemento incarico per effettuare il rilievo topografico dei manufatti non inseriti nella mappa catastale. In data 29/04/2024 il G.E. autorizzava il sottoscritto all'accatastamento dei manufatti. **(all. B)** Il sottoscritto in data 17/05/2024 effettuava sopralluogo per il rilievo topografico per la redazione del tipo mappale.

3° accesso eseguito in data **22/05/2024**. Il sopralluogo è terminato alle ore 13,30.

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

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

- 1° sopralluogo effettuato in data **23/10/2023** con inizio alle ore 11,30.

Al primo sopralluogo era presente il Dott. Roberto Citarella, custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, il sig.

il quale ha permesso l'accesso alle unità immobiliari costituite da un ampio terreno con due strutture in corso di costruzione.

Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi fotografici dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Gli opportuni accertamenti sono terminati alle ore 14,15 con la stesura del verbale di sopralluogo.

- 2° sopralluogo effettuato in data 17/05/2024 con inizio alle ore 9,00.

Al secondo sopralluogo era presente il Dott. Roberto Citarella, custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, nonché di collaboratore dello scrivente. Le operazioni peritali si sono svolte eseguendo rilievo topografico con strumentazione Gps dei manufatti e dei punti trigonometrici. Le operazioni sono terminate alle ore 19,00.

- 3° sopralluogo effettuato in data 22/05/2024 con inizio alle ore 10,00.

Al terzo sopralluogo era presente in qualità di Amministratore della società

In si richiedeva l'estratto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

Inoltre sono stati eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e della documentazione catastale.

CONTROLLI PRELIMINARI

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

La completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. è stata oggetto di verifica da parte del custode

Ufficio Provinciale di Potenza (Pz) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Potenza, ha rilasciato in data 17/01/2023, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura.

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

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali; **(all. C)** – Visure ante variazione-
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz)– servizi catastali; **(all. D)** – Estratto di Mappa ante variazione-
- Ispezioni Ipotecarie estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali delle particelle originarie oggetto di pignoramento; **(all. E)**

A seguito della variazione catastale effettuata dal sottoscritto protocollo n.

del 21/05/2024 per regolarizzare lo stato catastale con lo stato rilevato, si è proceduto a richiedere la seguente documentazione:

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali; **(all. F)** – Visure post variazione-
- Estratto di Mappa estratto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz)– servizi catastali; **(all. G)** – Estratto di Mappa post variazione -

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

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

LOTTO 1

Gli immobili siti nel Comune di Maratea (Pz) (Codice Catastale E919), identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32 particelle:

- 2653 categoria F/6 (fabb.to in attesa di dichiarazione);
- 2666 categoria F/6 (fabb.to in attesa di dichiarazione);

Immobili identificati al C.T. al foglio di mappa n. 32 particelle:

- 1257 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 327;
- 2652 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 422;
- 2654 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 7;
- 2655 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 182;
- 2656 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 79;
- 2657 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 39;
- 2660 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 474;
- 2662 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 520;
- 2664 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 138;
- 2665 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 36;
- 2667 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 492;
- 2668 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 2;
- 2670 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 304;
- 2672 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 1174;

appartengono a:



Fig. 1.Foto aerea immobili siti in Maratea (Pz) loc. Profiti. (sopralluogo 23/10/2023)



Fig. 2.Foto aerea immobili siti in Maratea (Pz) loc. Profiti. (sopralluogo 23/10/2023)



Fig. 3.Foto aerea Corpo A (sopralluogo 23/10/2023)



Fig. 4.Foto aerea Corpo B (sopralluogo 23/10/2023)

5. Il 10/04/2009 ai

, vendevano la piena proprietà sull'immobile in comune di Maratea (Pz) censito al NCT foglio 32 particella 1304 di mq. 308;

6. Il 10/04/2009 ai

, vendeva la piena proprietà sull'immobile in comune di Maratea (Pz) censito al NCT foglio 32 particella 573 di mq. 560, particella 574 di mq. 480 e la particella 575 di mq. 460.

7. Il 10/04/2009 ai

vendevano la piena proprietà sull'immobile in comune di Maratea (Pz) censito al NCT foglio 32 particella 302 di mq. 1.413;

QUESITO n.3

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

LOTTO 1

Immobile ubicato nel Comune di Maratea (Pz) loc. Profiti

Il lotto di cui trattasi, è costituito da un ampio terreno con entrostanti due manufatti in corso di costruzione, il tutto ubicato alla località Profiti nel Comune di Maratea (Pz). Le strutture in corso di costruzione sono censite in catasto al foglio di mappa n. 32 particelle 2653 e 2666, il terreno adiacente pertinenziale è identificato con le particelle 2652, 2654, 2655, 2656, 2657, 2660, 2662, 1257, 2664, 2665, 2667, 2668, 2670, 2672.

L'accesso ai beni oggetto di esecuzione avviene attraverso la strada comunale denominata "Strada Comunale dei Profiti". Le strutture in corso di costruzione sono allo stato "rustico", il fabbricato A è composto dalla sola struttura in c.a. sprovvisto di muratura di tompagno, il fabbricato B è composto dalla struttura in c.a. completa di tamponatura esterna e divisioni interne.



Fig. 5.Foto aerea con indicazione dei due manufatti.

Allo stato attuale i due corpi di fabbrica si presentano già ultimati per quanto riguarda le strutture in c.a. compreso il solaio di copertura del tipo a falde inclinate, come sopra anticipato, il fabbricato B si presenta già con la tamponatura esterna e con le tramezzature interne in parte intonacate.

Le due strutture “gemelle” sono costituite da un piano interrato e da tre piani fuori terra con sovrastante copertura a tetto a falde inclinate. L’intera struttura ha destinazione residenziale, il piano interrato è destinato a garage e cantinole, i piani superiori sono composti di quattro unità immobiliari per piano. Il totale delle unità immobiliari è pari a dodici per la struttura A e 12 per la struttura B. I piani sono collegati tra loro mediante il vano scala che collega tutta la verticale dal piano seminterrato al piano secondo.

La struttura portante è realizzata con elementi in c.a., i solai sono del tipo a struttura mista con travetti prefabbricati in c.a.p. laterizi e nervature in c.a., le scale interne di collegamento tra i piani sono state realizzate con solette rampanti in c.a. incastrate ai pianerottoli intermedi e di piano, con gradini riportati in cls. Nel corpo B le murature di tompagno sono costituite da elementi in laterizio di spessore finito di cm 30, le tramezzature interne sono costituiti da mattoni forati per lo spessore finito di cm. 10, gli intonaci sia interni che esterni sono al rustico.

L’altezza interna dei locali allo stato rustico è di mt. 2.60 per il piano interrato, mt. 2.80 per i piani superiori.

L’area esterna di circa mq. 4.196,00 (superficie catastale) è in stato di abbandono e degrado con la crescita di rovi e spine, ad esclusione di un piccolo tracciato stradale.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona geografica dove sono collocate le strutture è a destinazione residenziale a media densità. L’intero lotto confina a nord con le particelle 1992, 1991, 1278,577, a est con le particelle 795, 2542, a sud con la strada comunale “Profiti”, a ovest con la particella 2072. I confini con i fondi limitrofi non sono delimitati e ben identificati.

All’interno del lotto, più precisamente sulle particelle 2672,2667,1257,2662,2660,2655,2652 è presente una strada carrabile a servizio dei fabbricati oggetto di pignoramento nonché di fabbricati adiacenti ai beni oggetto di pignoramento. Sulla stessa sono presenti sottoservizi dei fabbricati ubicati a nord del compendio oggetto di perizia.

Il clima del territorio di Maratea è di tipo mediterraneo, con precipitazioni invernali non superiori a 1.000 mm annui, ed estati calde e secche, con autunni tiepidi ed inverni piuttosto umidi. Ciò favorisce la vegetazione tipica della macchia mediterranea, caratterizzata da alberi bassi e arbusti sempreverdi.



Fig. 6. Foto interna Fabbricato B. (particella 2666)



Fig. 7. Foto interna Fabbricato A. (particella 2653)

QUESITO n.4

Identificazione catastale dei beni pignorati

LOTTO 1

I beni sono censiti al catasto come segue:

CATASTO FABBRICATI

Provincia di Potenza; Comune di Maratea (Codice: E919)

Foglio di mappa n.32 particelle:

- **2653** categoria F/6 (fabb.to in attesa di dichiarazione) Rendita: € 0,00;
- **2666** categoria F/6 (fabb.to in attesa di dichiarazione) Rendita: € 0,00;

CATASTO TERRENI

Provincia di Potenza; Comune di Maratea (Codice: E919)

Foglio di mappa n.32 particelle:

- **1257** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 327;
- **2652** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 422;
- **2654** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 7;
- **2655** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 182;
- **2656** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 79;
- **2657** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 39;
- **2660** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 474;
- **2662** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 520;
- **2664** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 138;
- **2665** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 36;
- **2667** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 492;
- **2668** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 2;
- **2670** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 304;
- **2672** categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 1174;

pari a 1/1;



Fig. 8. Stralcio catastale foglio di mappa n.32, POST variazione del 21/05/2024

Le particelle sopracitate sono derivate dall'aggiornamento catastale protocollo n. 2024/PZ0038804 del 21/05/2024 effettuato dal sottoscritto per regolarizzare lo stato catastale con lo stato rilevato. Si precisa che, a seguito dell'inserimento in mappa dei manufatti, il catasto ha attribuito la categoria F/6 "Fabb.to in attesa di dichiarazione", tale categoria prevede l'aggiornamento entro sei mesi previa redazione del docfa.

I beni oggetto di pignoramento immobiliare effettuato dal creditore procedente in data 12/09/2021 e trascritto in data 23/12/2022 al n. reg. gen.20407, erano identificati con le particelle 1304, 302, 574, 573, 575, 571, 1303, 1257, 1258.

Con l'atto di aggiornamento catastale sopracitato, quest'ultime sono state soppresse e costituite nuove particelle catastali.

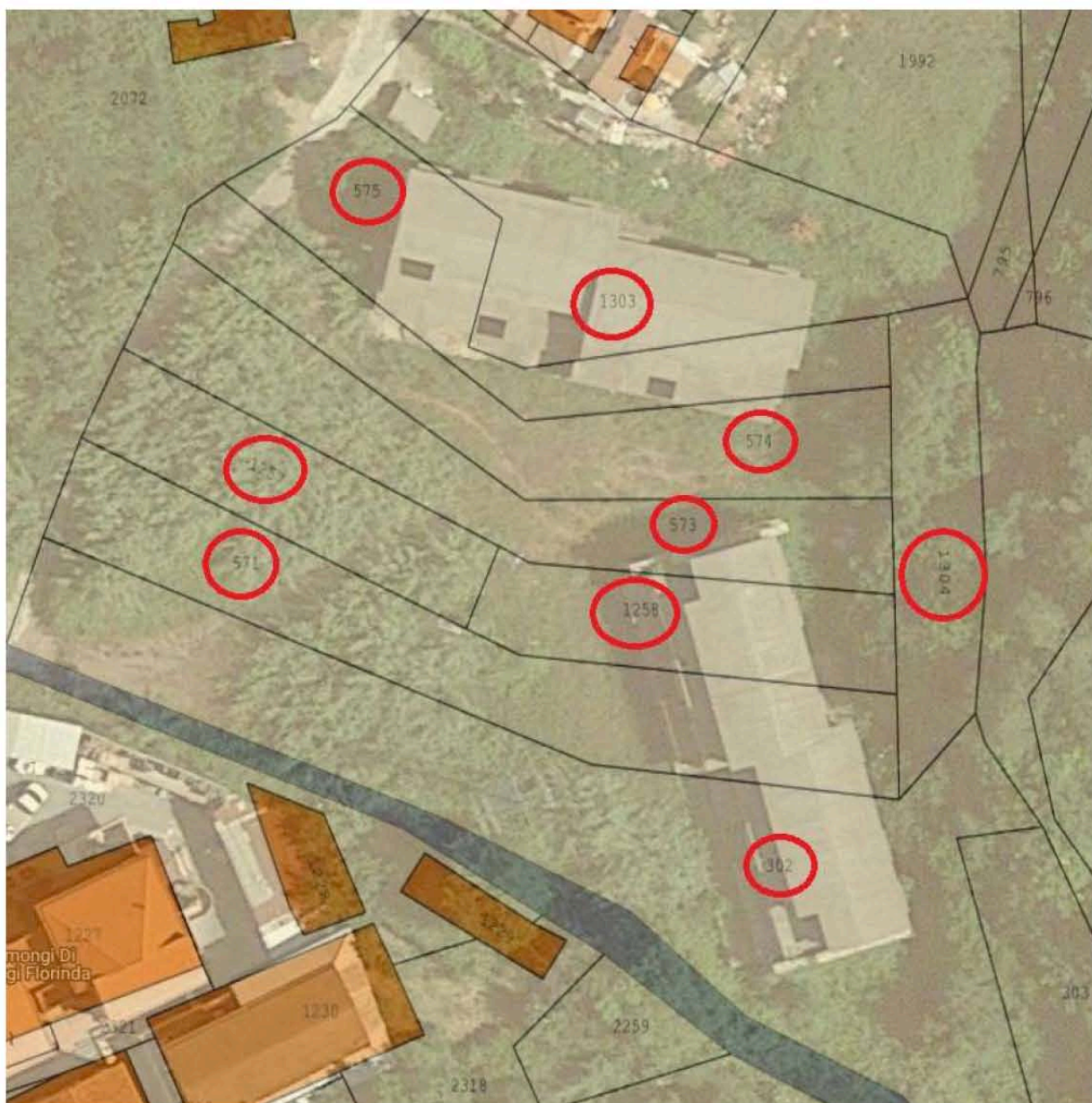


Fig. 9. Stralcio catastale foglio di mappa n.32 con sovrapposizione foto area, ANTE variazione del 21/05/2024.

QUESITO n.5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico:

LOTTO 1

Schema Sintetico:

- **Ubicazione:** Comune di Maratea (Pz) loc. Profiti;
- **Descrizione:** Il compendio immobiliare è composto di due manufatti indipendenti, destinati a civile abitazione. Ogni manufatto è composto di dodici unità immobiliari con relativo garage e cantine al piano interrato. L'area esterna pertinenziale ai manufatti di circa mq. 4.196 (superficie catastale) allo stato è incolta;
- **Proprietà**

;

- **Catasto:** N.C.E.U. Comune di Maratea (Pz) (Codice: E919)

Foglio di Mappa n. 32 particelle:

2653 categoria F/6 (fabb.to in attesa di dichiarazione) Rendita: € 0,00;

2666 categoria F/6 (fabb.to in attesa di dichiarazione) Rendita: € 0,00;

Catasto Terreni

Foglio di mappa n.32 particelle:

1257 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 327;

2652 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 422;

2654 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 7;

2655 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 182;

2656 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 79;

2657 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 39;

2660 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 474;

2662 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 520;

2664 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 138;

- 2665 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 36;
2667 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 492;
2668 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 2;
2670 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 304;
2672 categoria Orto Irriguo cl. 01 mq. 1174;
- **Confini:** a nord con le particelle 1992, 1991, 1278,577, a est con le particelle 795, 2542, a sud con la strada comunale “Profiti”, a ovest con la particella 2072.
 - **Ordinanze di demolizione:** nessuna; **(all. H)**
 - **Tipologia costruttiva:** fabbricato in c.a.;
 - **Anno di costruzione:** fine anni novanta del novecento;
 - **Titolo abilitativo:** concessione Edilizia n. 133/1998 e successivi titoli;
 - **Accessi:** n.2 carrabili;
 - **Stato di conservazione:** manufatti in corso di costruzione, “stato rustico”;
 - **Occupazione:** il bene all’atto del sopralluogo è occupato dal debitore esecutato;
 - **Destinazione Urbanistica:** come rilasciato dal Responsabile del Settore Arch. Anna Maria Magliano in data 29/07/2024, certifica che l’area in base al Programma di Fabbricazione, approvato con Decreto del 30/09/1971 n. 671 e successiva Variante approvata con D.P.G.R. del 18/05/1984 n. 634, risulta avere destinazione urbanistica Zona B Sottozona 2 di completamento; **(all. D)**

PREZZO BASE (LOTTO 1) Euro 1.639.150,13

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%. € 1.821.277,92 - € 182.127,79= € 1.639.150,13

QUESITO n.6

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico

I due manufatti sono stati realizzati in rispetto alla Concessione Edilizia n. 133 del 10/11/1998 pratica edilizia n. 87/93 rilasciata a nome di

per il completamento di n.2 fabbricati e la relativa sistemazione esterna delle aree di pertinenza, al [REDACTED] qualità di legale rappresentante della

C. proprietario a far data dal 08/04/2009 con atto pubblico del dott. Francesco Branca, notaio in Sapri (n. rep. 2719 – racc. n. 1844).

In seguito al sopralluogo del 14/05/2010 e del 17/05/2010 da parte dei tecnici dell'Utc di Maratea, in data 21/06/2010 veniva notificata l'Ordinanza di Demolizione e Rimessa in pristino n. 100 intestata al sig.

In data 07/03/2011 con Ordinanza n. 12 si notificava la Revoca dell'Ordinanza n.100/2010, in quanto le opere realizzate in difformità erano state ripristinate.

In data 01/12/2011 al n. prot. 15979 era protocollata la S.C.I.A. n. 14/2011 per la Variante in Corso d'Opera ad un progetto per il completamento di un fabbricato e la relativa sistemazione esterna delle aree di pertinenza (Corpo A);

In data 01/12/2011 al n. prot. 15981 era protocollata la S.C.I.A. n. 15/2011 per la Variante in Corso d'Opera ad un progetto per il completamento di un fabbricato e la relativa sistemazione esterna delle aree di pertinenza (Corpo B);

In data 25/05/2021 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 11 per il Completamento di n.2 fabbricati per civile abitazione, con stralcio di tutte le opere che attengono alle sistemazioni esterne.

In data 17/06/2024 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio tecnico del Comune di Maratea, attestato da dove si evince se è possibile effettuare il rinnovo del P.d.C. n. 11/2021, ed i relativi oneri. Quest'ultimo titolo edilizio a parere dello scrivente, è decaduto, poiché non è stata

QUESITO n.7

Stato di possesso attuale dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

QUESITO n.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sui beni oggetto di procedura insistono i seguenti oneri e vincoli:

Foglio 32 Particella 2670 (ex 1304)

TRASCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4728 Registro Generale 6192;
Pubblico

3.

Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581 del 03/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio 32 Particella 2672 (ex 302)

1. TRASCRIZIONE del 03/06/2000 - Registro Particolare 6040 Registro Generale 7929
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/195 del 18/05/1999
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata SUCCESSIONE;
2. TRASCRIZIONE del 28/06/2005 - Registro Particolare 7748 Registro Generale 11803
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/195 del 18/05/1999
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata SUCCESSIONE;

Foglio 32 Particella 2662,2666 (ex 573)

1. TRASCRIZIONE del 02/12/1996 - Registro Particolare 13376 Registro Generale 15050,
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 42/189 del 29/11/1995
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata **SUCCESSIONE**;
2. TRASCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 6193;
Pubblico ufficialeRepertorio 2719/1844 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 708 Registro Generale 6195
Pubblico ufficialeRepertorio 2720/1845 del 08/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
4. TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 20407,
Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581
del 03/11/2022, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Foglio 32 Particella 2654,2655,2657,2656 (ex 575)

1. TRASCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 6193;
Pubblico ufficialeRepertorio 2719/1844 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 708 Registro Generale 6195
Pubblico ufficialeRepertorio 2720/1845 del 08/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 20407,
Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581
del 03/11/2022, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Foglio 32 Particella 2667.2666 (ex 571)

1. **TRASCRIZIONE del 07/07/2008** - Registro Particolare 8297 Registro Generale 12678
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/5 del 27/02/2007
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata **SUCCESSIONE**;
2. **TRASCRIZIONE del 01/08/2008** - Registro Particolare 9607 Registro Generale 14547
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 317/1 del 19/12/2006
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata **SUCCESSIONE**;
3. **TRASCRIZIONE del 10/04/2009** - Registro Particolare 4726 Registro Generale 6190;
Pubblico ufficialeRepertorio 2719/1844 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
4. **ISCRIZIONE del 10/04/2009** - Registro Particolare 708 Registro Generale 6195
Pubblico ufficialeRepertorio 2720/1845 del 08/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
5. **TRASCRIZIONE del 23/12/2022** - Registro Particolare 16933 Registro Generale 20407,
Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581
del 03/11/2022, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Foglio 32 Particella 2652.2653 (ex 1303)

1. **TRASCRIZIONE del 07/07/2008** - Registro Particolare 8297 Registro Generale 12678
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/5 del 27/02/2007
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata **SUCCESSIONE**;
2. **TRASCRIZIONE del 01/08/2008** - Registro Particolare 9607 Registro Generale 14547
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 317/1 del 19/12/2006
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata **SUCCESSIONE**;
3. **TRASCRIZIONE del 10/04/2009** - Registro Particolare 4727 Registro Generale 6191;
Pubblico ufficialeRepertorio 2719/1844 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
4. **ISCRIZIONE del 10/04/2009** - Registro Particolare 708 Registro Generale 6195

- Pubblico ufficialeRepertorio 2720/1845 del 08/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
5. TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 20407,
Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581
del 03/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio 32 Particella 1257

1. TRASCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4725 Registro Generale 6189;
Pubblico ufficialeRepertorio 2719/1844 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 708 Registro Generale 6195
Pubblico ufficialeRepertorio 2720/1845 del 08/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 20407,
Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581
del 03/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio 32 Particella 2664,2665,2666 (ex 1258)

1. TRASCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 4724 Registro Generale 6188;
Pubblico ufficialeRepertorio 2719/1844 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 708 Registro Generale 6195
Pubblico ufficialeRepertorio 2720/1845 del 08/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 16933 Registro Generale 20407,
Pubblico ufficiale UNEP presso IL TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2581

del 03/11/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO n. 9

Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verifica dell'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Come attestato dal Responsabile del Settore del Comune di Maratea (Pz) in data 12/01/2024 e dal Dirigente della Regione Basilicata (**all. L**), non esistono pesi o oneri di altri tipo a parte i vincoli elencati alla risposta del quesito n.8.

QUESITO n. 11

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

Non risulta nessuna spesa di gestione sui beni oggetto di valutazione.

QUESITO n.12

Valutazione dei beni

LOTTO 1

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate. (**all. M**) Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando a esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita.

Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si possono rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:

LOTTO 1

Corpo A

Manufatto in corso di costruzione, realizzata la sola struttura in cemento armato.

Superficie dell'immobile:

Piano interrato:	mq. 582,38
Piano terra:	mq. 582,37
Piano primo:	mq. 477,04
Piano secondo:	mq. 415,61
Totale	mq. 2.057,40



Valore commerciale: valore normale unitario per superficie.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 – Semestre 2

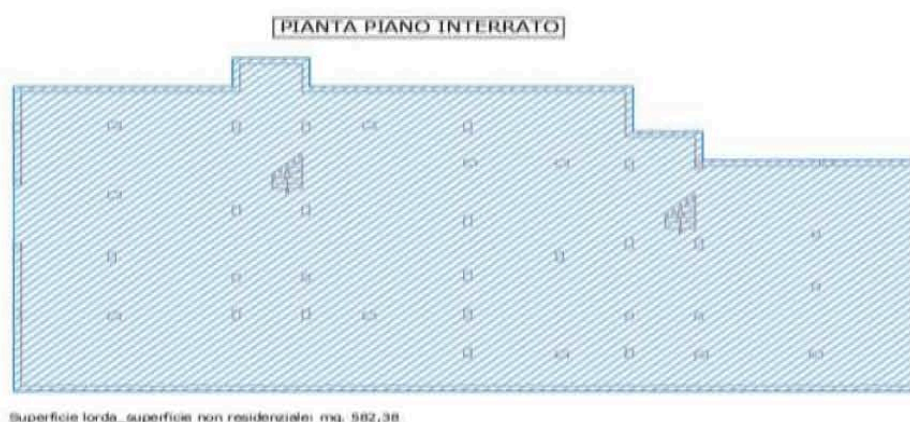
Comune di Maratea (Pz) fascia Extraurbana/fascia rurale urbanizzata a ridosso zona costiera e centrale. Valore di mercato (€/mq.) € 1.250,00-1.400,00.

Superficie commerciale:**Piano interrato:**

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	582,38
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano interrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliqu. 100 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliqu. 50 %)	mq.	291,19
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliqu. 30 %)	mq.	--,--



Superficie lorda, superficie non residenziale: mq. 582,38

Piano terra:

Superficie vani principali	mq.	401,22
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	181,15

Piano terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliqu. 100 %)	mq.	401,22
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliqu. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliqu. 30 %)	mq.	54,34



Superficie lorda, superficie residenziale: mq. 401,22

Superficie lorda, superficie terrazzi: mq. 181,15

Piano primo:

Superficie vani principali	mq.	401,22
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	75,82

Piano primo con coefficienti ridotti in %:

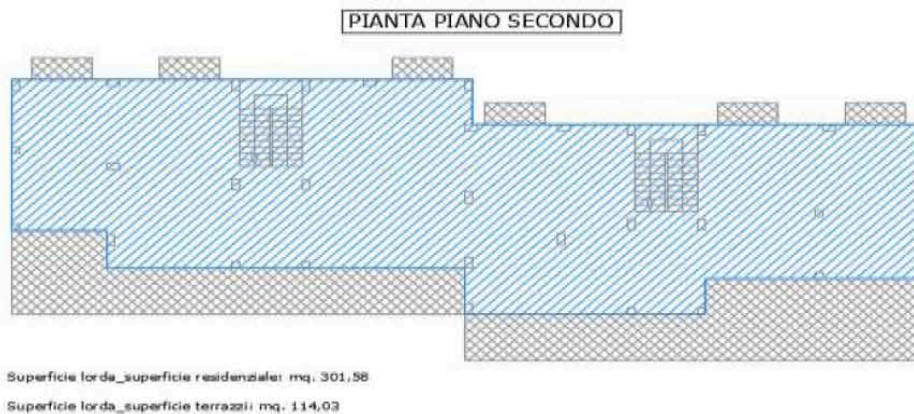
Superficie vani principali	(aliq. 100 %)	mq.	401,22
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliq. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliq. 30 %)	mq.	22,75

**Piano secondo:**

Superficie vani principali	mq.	301,58
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	114,03

Piano secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliq. 100 %)	mq.	301,58
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliq. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliq. 30 %)	mq.	34,21



Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq.1.506,51

Valore di mercato= € (1.250,00+1.400,00)/2= € 1.325,00 x mq. 1.506,51= € 1.996.125,75

Coefficiente correttivo 0.40 per fabbricato non ultimato “stato rustico”

Valore di mercato= € 1.996.125,75 x 0.40 = € 798.450,30

• **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

- Pratica urbanistica € 10.000,00
- Pratica catastale € 5.000,00
- **Totale oneri e onorari indicativi € 15.000,00**

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

3. quota: 1/1

Valore di mercato € 798.450,30 - € 15.000,00 (oneri)= € 783.450,30

Corpo B

Manufatto in corso di costruzione. Realizzata la struttura in cemento armata completa di tamponatura e divisioni interne.

Superficie dell'immobile:

Piano interrato:	mq. 582,38
Piano terra:	mq. 621,19
Piano primo:	mq. 476,18
Piano secondo:	mq. 416,38
Totale	mq. 2.096,13



Valore commerciale: valore normale unitario per superficie.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 – Semestre 2

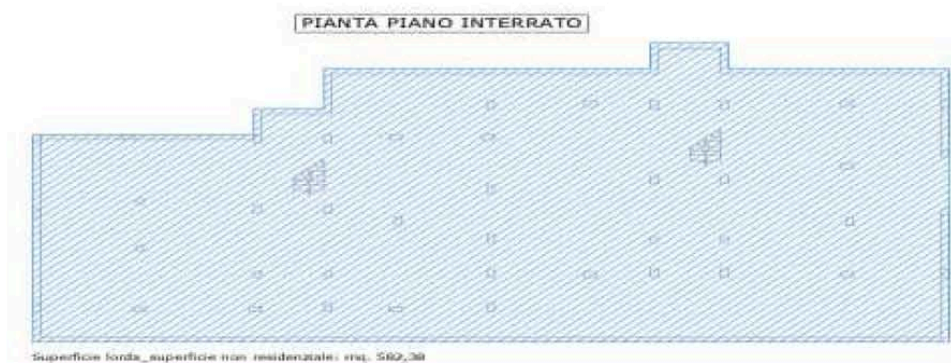
Comune di Maratea (Pz) fascia Extraurbana/fascia rurale urbanizzata a ridosso zona costiera e centrale. Valore di mercato (€/mq.) € 1.250,00-1.400,00.

Superficie commerciale:**Piano interrato:**

Superficie vani principali	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	582,38
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,--

Piano interrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliqu. 100 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliqu. 50 %)	mq.	291,19
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliqu. 30 %)	mq.	--,--

**Piano terra:**

Superficie vani principali	mq.	401,22
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	219,97

Piano terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliqu. 100 %)	mq.	401,22
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliqu. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliqu. 30 %)	mq.	65,99



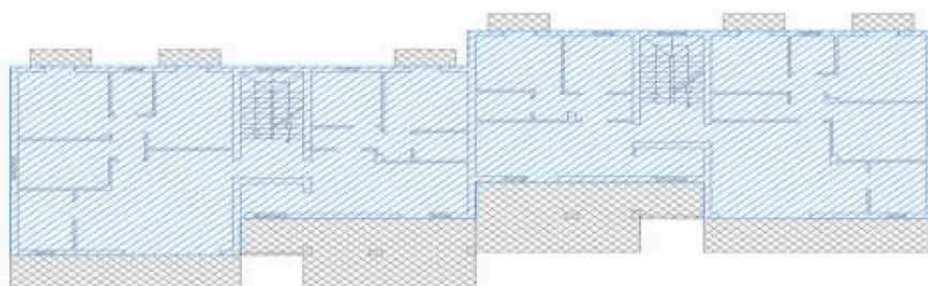
Piano primo:

Superficie vani principali	mq.	361,88
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	114,30

Piano primo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliqu. 100 %)	mq.	361,88
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliqu. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliqu. 30 %)	mq.	34,29

PIANTA PIANO PRIMO



Superficie lorda_superficie residenziale: mq. 361,88
 Superficie lorda_superficie terrazzi: mq. 114,30

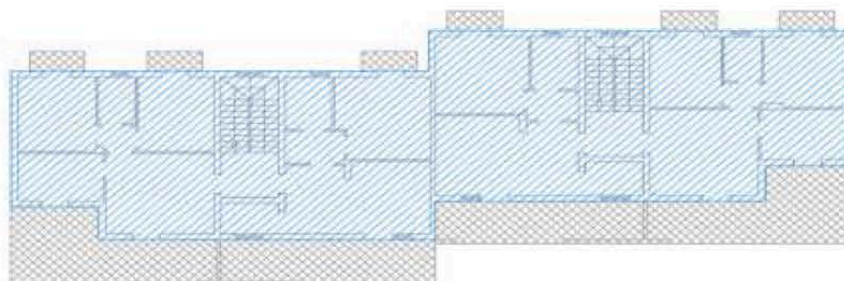
Piano secondo:

Superficie vani principali	mq.	306,69
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	109,69

Piano secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	(aliqu. 100 %)	mq.	306,69
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	(aliqu. 50 %)	mq.	--,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	(aliqu. 30 %)	mq.	32,91

PIANTA PIANO SECONDO



Superficie lorda_superficie residenziale: mq. 306,69
 Superficie lorda_superficie terrazzi: mq. 109,69

Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 1.494,17

Valore di mercato= € (1.250,00+1.400,00)/2= € 1.325,00 x mq. 1.494,17= € 1.979.775,25

Coefficiente correttivo 0.50 per fabbricato non ultimato “stato rustico” completo di tamponature.

Valore di mercato= € 1.979.775,25 x 0.50 = € 989.887,62

• **adeguamenti:**

1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

spese tecniche, onorari e oneri:

- Pratica urbanistica € 10.000,00
- Pratica catastale € 5.000,00
- **Totale oneri e onorari indicativi € 15.000,00**

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

3. quota: 1/1

Valore di mercato € 989.887,62 - € 15.000,00 (oneri)= € 974.887,62

Terreno

Area pertinenziale adiacente ai due corpi di fabbrica.

Terreno edificabile “sterile”.

Superficie complessiva (catastale) mq. 4.196 x €/mq. 15,00= € 62.940,00

Valore di mercato LOTTO 1

Corpo A	€ 783.450,30
Corpo B	€ 974.887,62
Terreno	€ 62.940,00
Totale valore di mercato Lotto 1 pari a	€ 1.821.277,92

Allegati alla presente relazione:

All. A: Verbale di sopralluogo del 23/10/2023;

All. B: Autorizzazione G.E. accatastamento manufatti;

All. C: Visure catastali storiche immobili oggetto di valutazione (ante variazione);

All. D: Estratto di Mappa foglio n.32 Comune di Maratea (Pz) (ante variazione);

All. E: Ispezioni Ipotecarie;

All. F: Visure catastali storiche immobili oggetto di valutazione (post variazione);

All. G: Estratto di Mappa foglio n.32 Comune di Maratea (Pz) (post variazione);

All. H: Attestato Comune di Maratea_ ordinanze di demolizione;

All. I: Certificato destinazione Urbanistica;

All. L: Attestato Comune di Maratea_ canoni, livelli, usi civici;

All. M: Valori O.m.i.;

All. N: Estratto di matrimonio dei debitori;

All. O: Grafici con rappresentazione dello stato rilevato e indicazione delle superfici;

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

Maratea li, 29/07/2024

L'esperto Stimatore
Arch. Gaetano Iannini