

---

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 14/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA IN AMBITO GIUDIZIARIO**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	4
controlli preliminari.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>QUESITO n. 1.....</b>	<b>4</b>
<b>identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....</b>	<b>4</b>
<b>QUESITO n. 2.....</b>	<b>8</b>
<b>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>8</b>
<b>QUESITO n. 3.....</b>	<b>11</b>
<b>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....</b>	<b>11</b>
<b>QUESITO n. 4.....</b>	<b>30</b>
<b>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....</b>	<b>30</b>
<b>QUESITO n. 5.....</b>	<b>37</b>
<b>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>37</b>
<b>QUESITO n. 6.....</b>	<b>39</b>
<b>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....</b>	<b>39</b>
<b>QUESITO n. 7.....</b>	<b>42</b>
<b>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....</b>	<b>42</b>
<b>QUESITO n. 8.....</b>	<b>42</b>
<b>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....</b>	<b>42</b>
<b>QUESITO n. 9.....</b>	<b>43</b>
<b>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....</b>	<b>43</b>
<b>QUESITO n. 10.....</b>	<b>43</b>
<b>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>43</b>
<b>QUESITO n. 11.....</b>	<b>43</b>
<b>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell' immobile e su eventuali procedimenti in corso .....</b>	<b>43</b>
<b>QUESITO n. 12 e 13 .....</b>	<b>43</b>
<b>procedere alla valutazione dei beni - procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....</b>	<b>43</b>
<b>QUESITO n. 14.....</b>	<b>52</b>
<b>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....</b>	<b>52</b>



## INCARICO

Con atto del 17/03/2020, il sottoscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED] (PZ), email [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. ed in particolare:

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

QUESITO 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. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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 dell'immobile 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.

Il G. E. fissava il termine di consegna della relazione peritale almeno 90 giorni prima dell'udienza fissata al 15/06/2020.



## PREMESSA

---

Il primo accesso agli immobili pignorati è avvenuto in data 25/09/2020, previa convocazione al creditore procedente e ai debitori esecutati, documentato dal verbale di primo accesso.

## CONTROLLI PRELIMINARI

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la stessa, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, risale ad atti di acquisto derivativi od originari trascritti in data antecedente a più di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. A tal proposito si precisa che la certificazione notarile
- non risulta che il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e quello storico, si precisa però che nella certificazione notarile sostitutiva vi sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- non risulta che il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile degli esecutati; per tanto, si è proceduto a farne richiesta al Comune di Lauria e Trecchina, ognuno per le proprie competenze, con Pec. del 15/05/2020, alla quale il Comune di Trecchina ha ottemperato inviandomi, con Pec. del 18/05/2020, i "Certificati di Servizio" ed gli "Estratti dell'Atto di Matrimonio" degli esecutati da cui risulta che gli stessi sono coniugati dalla data del 23/10/1977, con la seguente annotazione:

Si precisa inoltre che il pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi.

Tutto quanto sopra espresso è stato oggetto di verifica preliminare depositata telematicamente in data 18/05/2020.

*Si precisa, inoltre, che la certificazione notarile riporta dati errati riguardanti l'immobile censito catastalmente come ex fg. 106 mapp.li 857 sub. 3 e 876 sub. 2 in quanto al paragrafo "Storico ventennale" viene erroneamente riportato un atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 13/09/1989 invece che del 22/11/1989 rep. n. 4107 dello stesso Notaio.*

## QUESITO N. 1

---

### IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

---

Il compendio pignorato è costituito dai seguenti beni.

- **Bene N° 1** - Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta, 83, piano S1  
F. 112 p.lla 279 Sub. 2 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.11"N - 15°48'59.26"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
F. 112 p.lla 278 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.11"N - 15°48'59.26"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
F. 112 p.lla 232 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.11"N - 15°48'59.26"E)



I Beni immobili (Bene 1,2 e 3) oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: G [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
Nata a Trecchina il [REDACTED]

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- o [REDACTED] (Proprietà 1/1)



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, come sopra descritto, in forza dell'atto di compravendita del 16/09/1995 rep. 35513 trascritto in suo favore, su cui è precisato che a carico del terreno di pertinenza p.lle 278 e 232 esiste servitù di accesso.

I beni sopra descritti non sono interessati da espropriazioni per pubblica utilità.

- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
F. 106 p.lla 878 Sub. 8 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.72"N - 15°50'16.28"E)

appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

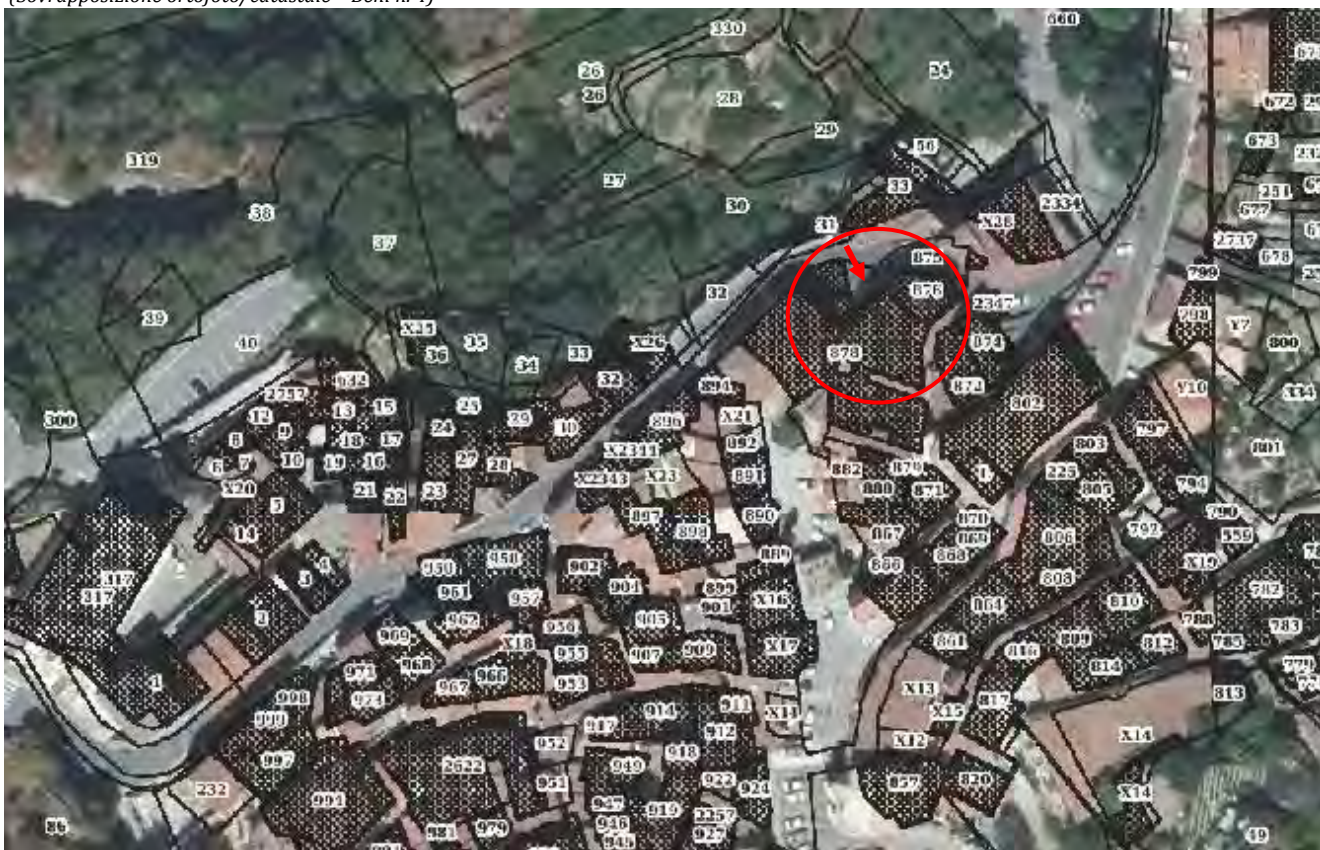


- [REDACTED]

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(Sovrapposizione ortofoto/catastale - Beni n. 4)



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, come sopra descritto, in forza dell'atto di compravendita del 24/10/1990 rep. 20057 trascritto in loro favore.

I beni sopra descritti non sono interessati da espropriazioni per pubblica utilità.

- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.94"N - 15°50'16.29"E)
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.94"N - 15°50'16.29"E)
- **Bene N° 7** – Abitazione ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4  
F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.94"N - 15°50'16.29"E)



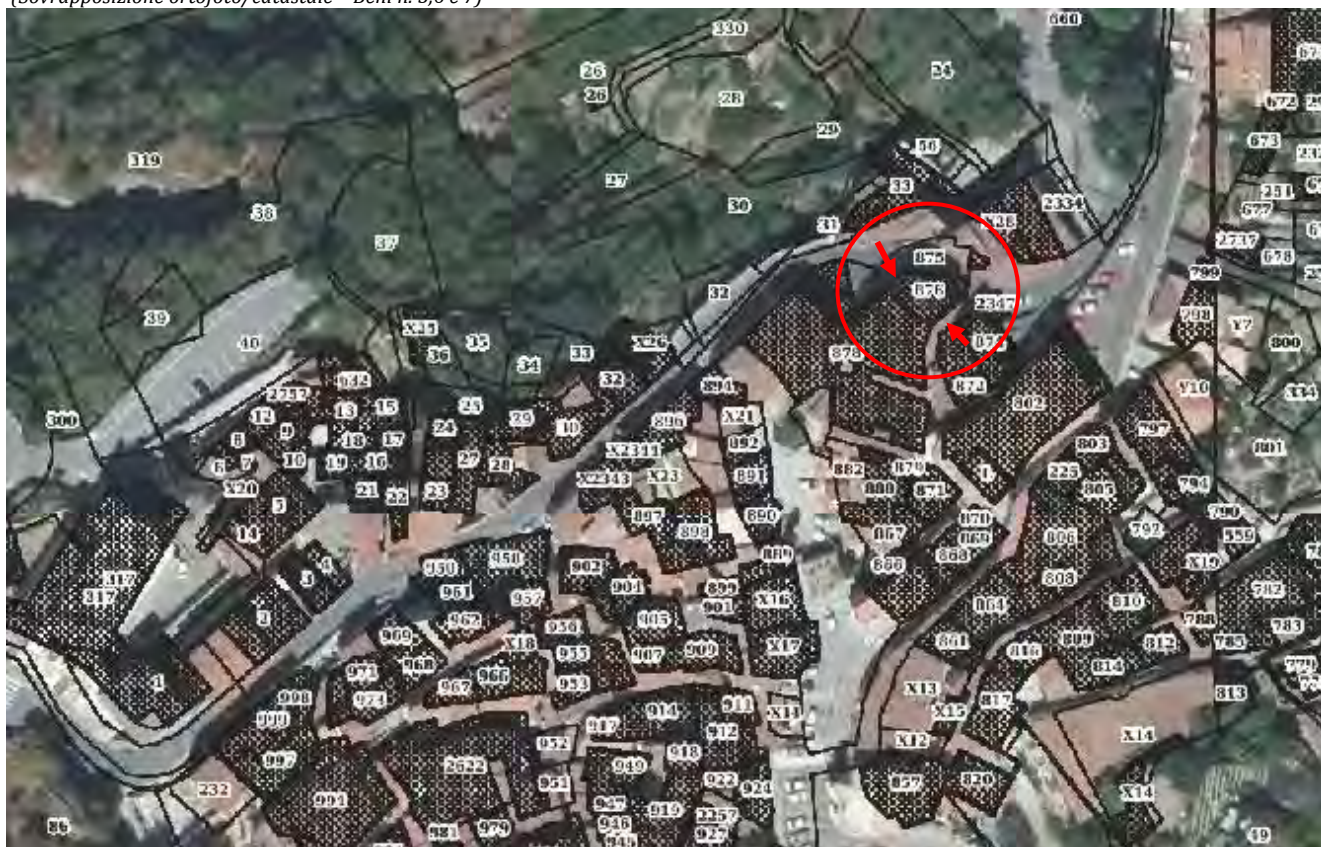
I Beni immobili (Bene 5,6 e 7) oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

*(Sovrapposizione ortofoto/catastale - Beni n. 5,6 e 7)*



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, come sopra descritto, in forza degli atti di compravendita:

del 22/11/1990 rep. 3841  
del 15/09/1974 rep. 24038  
trascritti in loro favore.

I beni sopra descritti non sono interessati da espropriazioni per pubblica utilità.




## QUESITO N. 2

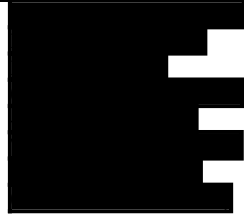
### PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

#### Provenienze ventennali:

- **Bene N° 1** – Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) – c.da Seta, 83, piano S1  
F. 112 p.lla 279 Sub. 2
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
F. 112 p.lla 278
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
F. 112 p.lla 232

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/09/1995 ad oggi		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Guarino	16/09/1995	33513	10355
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lauria	02/10/1995	618	/

- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
F. 106 p.lla 878 Sub. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1990 ad oggi		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Guarino	24/10/1990	20057	7163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lauria	13/11/1990	596	/

- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4
- **Bene N° 7** – Abitazione ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4  
F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5

Tutti provenienti dagli originari identificativi:  
p.lle 875 Sub. 3, 876 Sub.2 e 876 Sub.1



Per le p.lle 875 Sub. 3 e p.lla 876 Sub.2					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 ad oggi	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valeria Pansa	22/11/1989	3841	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Lauria	11/12/1989	107	/	
Per la p.lla 876 Sub.1					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1974 ad oggi	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amalia Rosaria Tucci	15/09/1974	24038	3669
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Potenza	30/11/1974	14462	13023
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Lauria	02/12/1974	994	/	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione delle proprietà risulta attualmente invariata.

### **Formazione dei lotti:**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### ➤ **Lotto 1**

- **Bene N° 1** – Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) – c.da Seta, 83, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 112, p.la 279, Sub. 2, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene è confinante, su tutti i lati al terreno di pertinenza qui identificato come Bene n. 2 e superiormente con altre porzioni dello stesso fabbricato in proprietà alla ditta "[REDACTED]".
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni – Fg. 112 p.la 278 , Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene ingloba al suo interno il bene n.1 ed è confinante sul lato Ovest con il Bene n. 3, sul lato sud con "[REDACTED]" sul lato Est con strada vicinale e sul lato Nord con "[REDACTED]".
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni - F. 112 p.la 232, Qualità Pascolo Arboreo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene è confinante sul lato Ovest con strada Comunale della Rosa , sul lato sud con "[REDACTED]" sul lato Est con il Bene n. 2 e sul lato Nord con "[REDACTED]".

La formazione di tale lotto scaturisce dal fatto che i Beni n. 2 e 3 sono di pertinenza del fabbricato di cui fa parte il Bene n.1, al piano seminterrato, e gli immobili di altra proprietà posti ai piani terra e primo; pertinenza ben delimitata da recinzione in cls e metallo. Tale situazione non rende conveniente, ai fini della vendita, una divisione in più lotti.

Inoltre a carico del terreno di pertinenza e, a favore dell'intestatario dei piani sovrastanti il Bene n.1, "esiste una servitù di accesso attraverso il percorso pavimentato esistente circostante l'intero fabbricato, nonché il diritto di sosta di autoveicoli all'interno dello stesso percorso pavimentato", il tutto come da atti di compravendita di seguito descritti e alla presente allegati:

- per Notaio Franco Guarino in Lauria, del 16/09/1995 Rep. 33513
- e
- per Notaio Carlo Tortorella in Lagonegro, del 15/03/1994 Rep. 43221

### ➤ **Lotto 2**

- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lla 878 Sub. 8, Zona Censuaria 2, Categoria A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene è confinante al piano 3° con lo stesso esecutato [REDACTED], con via [REDACTED], vano scala e Via Roma.

Il bene viene considerato come unico lotto poiché si tratta di appartamento ritenuto vendibile singolarmente.

Il lotto, nel prosieguo, sarà valutato e descritto con l'esclusione del locale adibito a legnaia descritto nell'atto di compravendita per Notaio Franco Guarino del 24/10/1990 rep.20057, poiché nel corso delle indagini si è appurato che tale locale è oggi parte funzionale del bene n. 6 ed è rappresentato anche nelle relative planimetrie catastali agli atti dell'AGE.

### ➤ **Lotto 3**

- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3, Zona Censuaria 1, Categoria C/1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene è confinante con Via Roma e con il Bene n.5.
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4, Zona Censuaria 1, Categoria C/3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene è confinante con Via S.Vincenzo, con Via Roma e con il Bene n.5.

La formazione di tale lotto scaturisce dal fatto che i suddetti beni consistono rispettivamente: in un punto vendita e di annesso laboratorio comunicante, ritenuti funzionalmente più appetibili in una vendita singola.

### ➤ **Lotto 4**

- **Bene N° 7** – Abitazione (a rustico) ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5, Zona Censuaria 1, Categoria A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il bene è confinante con Via S.Vincenzo, Via Roma, corpo scala e con il Bene n.4.



## QUESITO N. 3

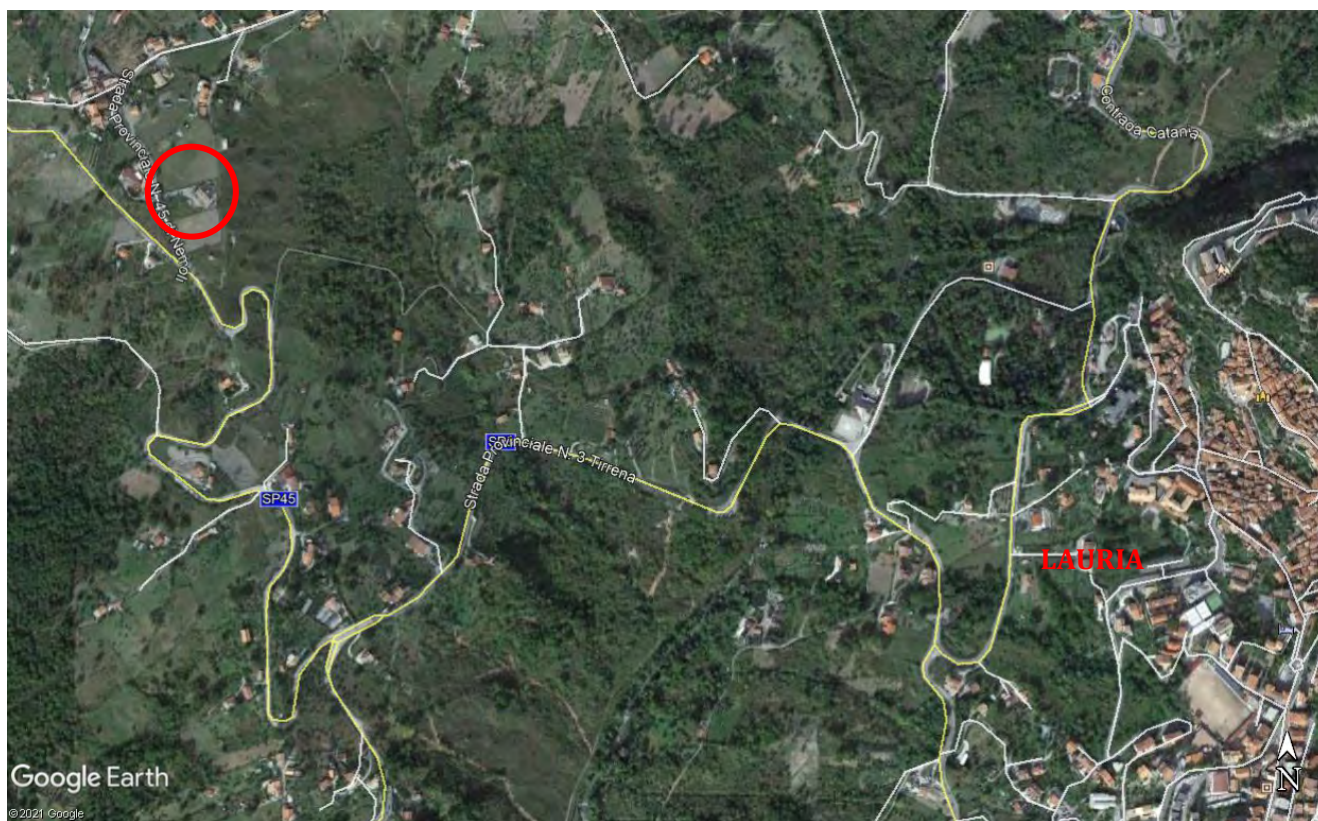
### ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

#### ➤ **Lotto 1**

Il lotto in questione è composto dai **beni 1,2 e 3**, ed è parte di un fabbricato le cui porzioni non sono tutte oggetto di pignoramento.

*UBICAZIONE* –Il fabbricato è collocato in una zona periferica del territorio del comune di Lauria, in contrada Seta, su terreno collinare e non si rilevano nelle vicinanze particolari servizi oltre a quelli principali (acqua, luce, telefono, ecc.). *Esposizione*: buona su tutti i versanti.

E' posto all'interno di un terreno ben definito da una recinzione in muratura con ferro e rete plasticata su muro di cls, esso ha accesso diretto dalla strada "Via Pozzo" tramite cancelli in ferro, carrabile e pedonale, da cui si accede ad un viale che raggiunge l'area circostante il fabbricato.



*STATO DI CONSISTENZA* – Il fabbricato si articola in n. 3 piani, in cui al piano seminterrato è allocato il Bene n.1, con accesso esclusivo sul lato sud-oveste e ai piani primo e secondo si trovano locali di altra proprietà con accesso esclusivo dal lato opposto nord-est. Il terreno circostante, costituito dai Beni n.2 e 3, con superficie complessiva di circa 3000 mq, è costituito in parte da area a verde ed in parte da un percorso pavimentato carrabile, con accesso dalla via Comunale. Tale terreno sarà, nel prosieguo, valutato come terreno di pertinenza.





*STATO CONSERVATIVO* – Il fabbricato ha una struttura in c.a. prefabbricata con copertura a terrazzo. Le finiture esterne sono quelle tipiche dei capannoni industriali tamponati con pannelli prefabbricati. Nel complessivo si ritiene necessario un intervento di manutenzione ordinaria.

L'area versa in cattive condizioni dal punto di vista manutentivo oltre ad essere caratterizzata dalla presenza di evidenti segni di cedimento e di dissesto idrogeologico.

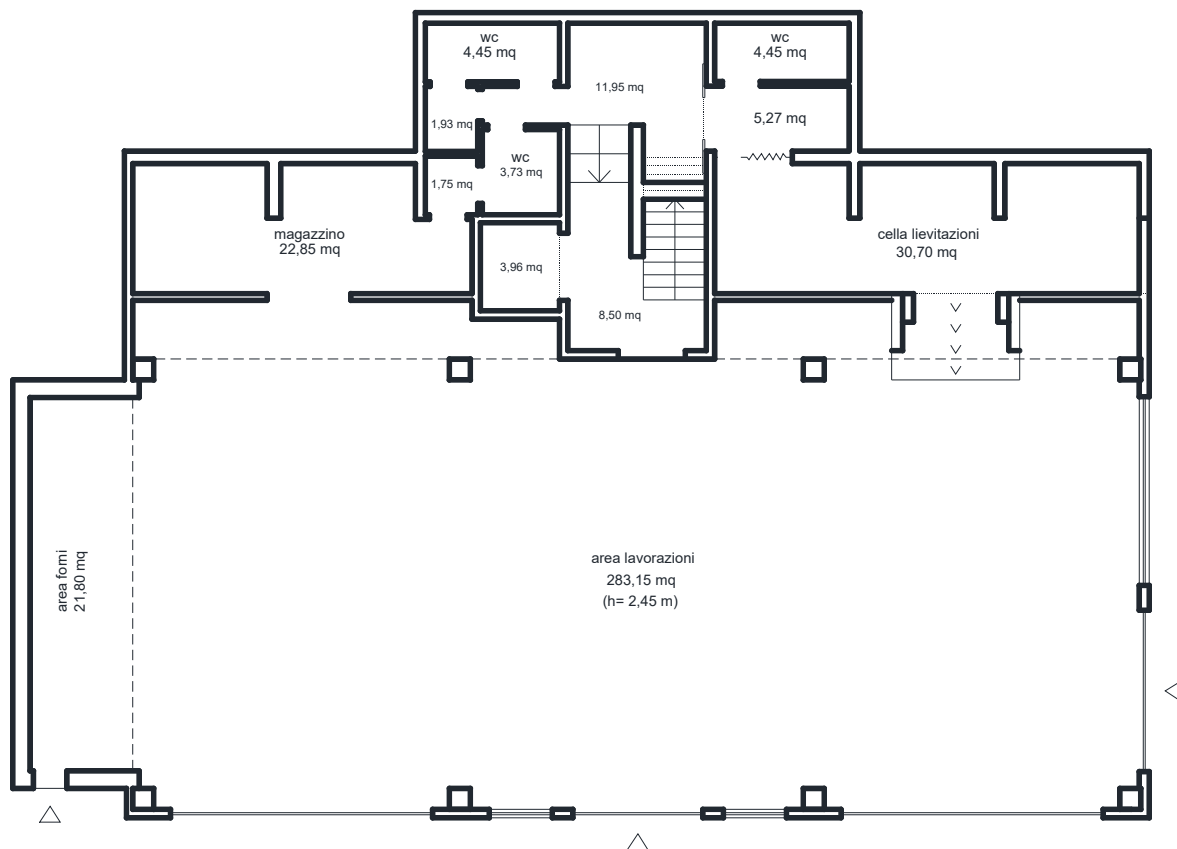


- **Bene N° 1** – Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) – c.da Seta, 83, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 112, p.lla 279, Sub. 2, Categoria D1;

*UBICAZIONE* – Il bene è posto al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto ed ha accesso diretto dal terreno circostante (Bene 2 e 3).



## PIANO SEMINTERRATO



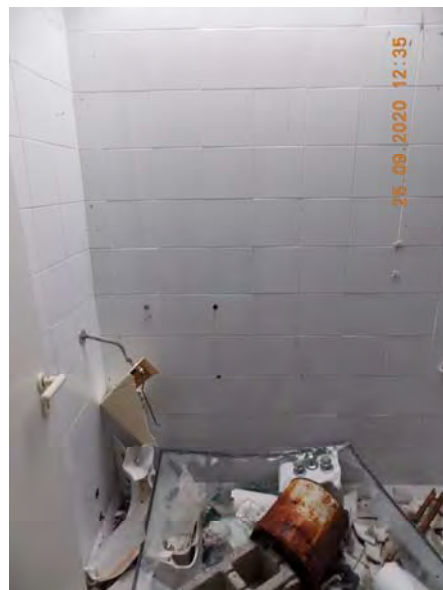
**STATO DI CONSISTENZA** – Il bene, che ha avuto come ultima destinazione d’uso quella di laboratorio per la panificazione, si presenta con: un’ampia area lavorazioni, un area forni e di una zona interrata adibita a magazzini, uffici, servizi igienici ed area lievitazioni.

Attualmente si presenta in disuso e in stato di abbandono.



Le altezze interne utili sono di mt 3,45, mentre per l’area interrata è di mt 2,45 circa. Le finiture interne al bene sono: pavimenti in ceramica; i rivestimenti dei bagni in ceramica; le pareti risultano intonacate e imbiancate o in alternativa rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburate, le finestre ed il portone d’ingresso sono in alluminio anodizzato, gli ingressi del locale sono costituiti da due ampie porte garage con infisso in alluminio anodizzato, una posta sul prospetto sud- ovest e l’altra su quello

sud est. Impianti: È provvista di impianti utili all'attività per cui il locale era stato destinato, dei quali non si è a conoscenza se perfettamente funzionanti.





<b>Consistenza -Bene n. 1</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Opifici - Vani con funzione principale e acc diretti	396,00 mq	433,00 mq	1,00	433,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>433,00 mq</b>		

Attualmente si presenta in disuso e in stato di abbandono.

L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 112 p.la 278 , Qualità Seminativo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni - F. 112 p.la 232, Qualità Pascolo Arboreo



Trattasi del terreno di pertinenza del fabbricato sopra descritto occupato in parte da un percorso carrabile pavimentato in asfalto ed in parte a verde.

- Attualmente si presenta in disuso e in stato di abbandono.



<b>Consistenza – Bene n. 2</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area scoperta	1317,00 mq	1317,00 mq	0,10	131,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,70 mq</b>		

<b>Consistenza – Bene n. 3</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area scoperta	1610,00 mq	1610,00 mq	0,10	161,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,00 mq</b>		



➤ **Lotto 2, 3 e 4 – descrizione generale del fabbricato**

*I lotti 2,3 e 4 fanno parte di un unico fabbricato per cui si relaziona quanto segue:*

**UBICAZIONE** –Il fabbricato di cui fanno parte i lotti 2,3 e 4 è collocato all'interno del centro storico di Lauria, tra via Roma e via San Vincenzo, inserito in un agglomerato di fabbricati databili antecedentemente al 1900.

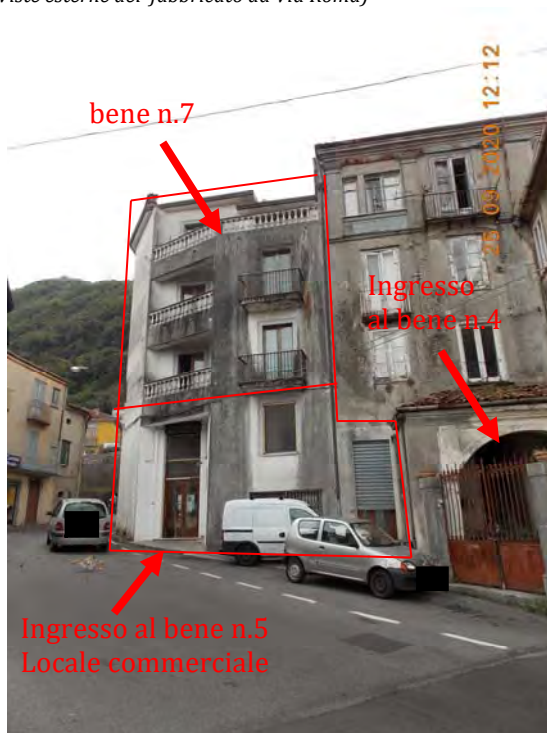


Si rilevano nelle vicinanze servizi, oltre a quelli principali (acqua, luce, telefono, ecc.), come gli uffici comunali, ufficio postale, farmacia Ospedale ecc. *Esposizione:* Zona abbastanza soleggiata per tutto l'arco della giornata.

È composto da cinque livelli più il sottotetto di cui, considerandoli da via S.Vincenzo, uno sottostrada e altri quattro fuori terra. All'interno sono dislocate i beni 4,5,6 e 7 ed altre unità immobiliare di diverse proprietà, com'è consuetudine nei centri storici. La struttura portante è in muratura, le falde di copertura sono prevalentemente in legno.

*STATO CONSERVATIVO* -I beni 5, 6 e 7 fanno parte di una porzione del fabbricato interessata da un intervento di adeguamento e miglioramento statico e funzionale ai sensi della L. 219/81 con C.E. n. 91S0119 del 24/06/1991, pertanto le strutture risultano rinforzate in fondazione ed in elevazione e i solai risultano rinnovati con elementi in laterocemento. Le finiture esterne risultano intonacate e necessiterebbero di ordinaria manutenzione.

*(Viste esterne del fabbricato da Via Roma)*



*(Vista esterna del fabbricato da Via S.Vincenzo)*



Il bene n. 4, invece, è parte di altra porzione adiacente che risulta in pessime condizioni statiche e manutentive.

(Vista esterna del fabbricato da Via S.Vincenzo)



## ➤ Lotto 2

- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lla 878 Sub. 8, Zona Censuaria 2, Categoria A/2

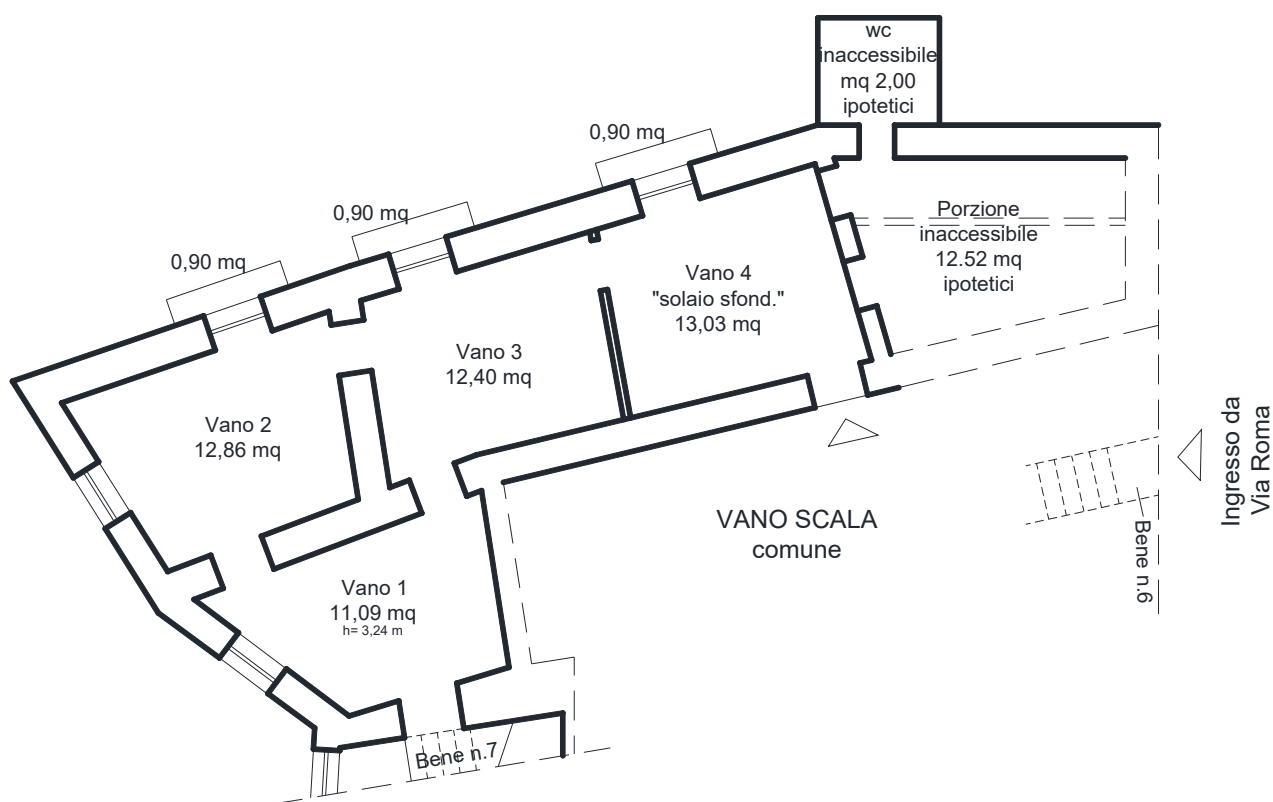
*UBICAZIONE* – L'appartamento è dislocato al piano terzo, sulla parte sud-ovest del fabbricato con accesso da via Roma tramite vano scala comune a diversi proprietari.



STATO DI CONSISTENZA – Il bene si presenta con n. 5 vani di abitazione ed un piccolo wc. Risulta ad oggi parzialmente accessibile poiché si presenta in pessime condizioni statiche, solai sfondati e pericolanti.

<b>Consistenza – Bene n. 4</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	64,00 mq	87,50 mq	1,00	87,50 mq	3,25 m	3
Balconi scoperti	2,70 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,18 mq</b>		

## PIANO TERZO



STATO CONSERVATIVO – Le strutture portanti verticali, come già esposto, risultano essere in muratura, presumibilmente in pietra locale; i solai sono in legno, le coperture a falde, con diversi orientamenti, hanno struttura portante in legno e manto in coppi. *Finiture interne all'immobile:* queste sono tutte di vecchia realizzazione ed in pessime condizioni; le porte interne sono in legno massello, le finestre e le portefinestre sono in legno, quest'ultime rese ormai inutilizzabili dalle intemperie. *Finiture esterne all'immobile:* le pareti esterne presentano intonaco di finitura di antica fattura. *Impianti:* non è provvista di impianti. Trattandosi di fabbricato di antica costruzione, risulta completamente da ristrutturare sia dal punto di vista strutturale che architettonico e impiantistico. *Stato d'uso dell'immobile:* risulta disabitato ed in pessimo stato di conservazione.

(Vista interna - Vano1)



(Vista interna - Vano2)



(Viste interne - Vano3)



(Viste interne - Vano4)



Nel complessivo il bene risulta in pessimo stato di conservazione ed inutilizzabile.

L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.



### ➤ Lotto 3

- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3, Zona Censuaria 1, Categoria C/1
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4, Zona Censuaria 1, Categoria C/3

**UBICAZIONE** – I beni in esame si sviluppano tra il piano seminterrato ed il piano terra, sulla parte nord-est del fabbricato prospicienti a Via Roma e Via S.Vincenzo. Hanno accesso sia da Via Roma che da Via S.Vincenzo.



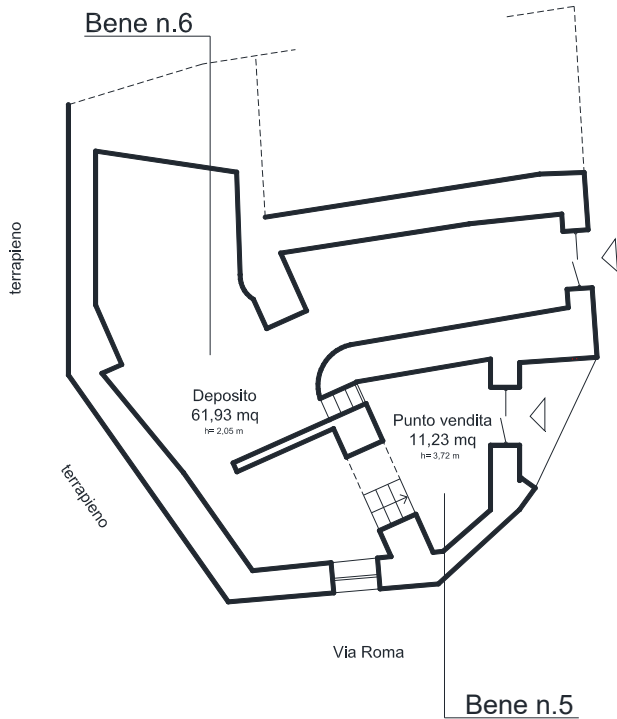
**STATO DI CONSISTENZA** – Il bene n.5 si presenta con un unico vano destinato ad attività commerciale (punto vendita del panificio) con accesso diretto su Via Roma, lo stesso è direttamente comunicante con il deposito retrostante per il ricovero delle materie prime per la panificazione, da quest'ultimo parte un montacarichi per la risalita, al locale laboratorio sovrastante, di tali materie. Il Laboratorio è composto da due locali adibiti alla panificazione ed un locale spogliatoio.

<b>Consistenza – Bene n. 5</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Negoziò	11,00 mq	19,50 mq	1,00	19,50 mq	3,72 m	S1
Portico	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,70 mq</b>		
<b>Consistenza – Bene n. 6</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Vani con funzione principale	111,00 mq	143,50 mq	1,00	143,50 mq	2,98 m	T
Vani accessori a servizio diretto	62,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	2,05 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,00 mq</b>		



## PIANO SEMINTERRATO

## PIANO TERRA



STATO CONSERVATIVO – I locali sono parte della porzione di fabbricato che ha beneficiato dell'intervento di adeguamento strutturale e funzionale. *Finiture interne all'immobile:* intonaci tradizionali tinteggiati o piastrellati; i pavimenti e le pareti del laboratorio sono interamente rivestite con piastrelle di gres porcellanato, gli infissi e l'ingresso sono in alluminio o legno. Gli impianti sono di recente realizzazione.

(Viste su ingresso – punto vendita)



(Viste interne – punto vendita)



(Viste interne - punto vendita)



(Viste interne - deposito)



(Viste su ingresso - laboratorio)



(Viste interne - laboratorio)



L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.



#### ➤ **Lotto 4**

**Bene N° 7** – Abitazione (a rustico) ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4

Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5, Zona Censuaria 1, Categoria A/2

**UBICAZIONE** – Il bene in esame si sviluppa tra il piano primo ed il quarto sottotetto, sulla parte nord-est del fabbricato prospiciente a Via Roma e Via S.Vincenzo, con accesso da Via S.Vincenzo.

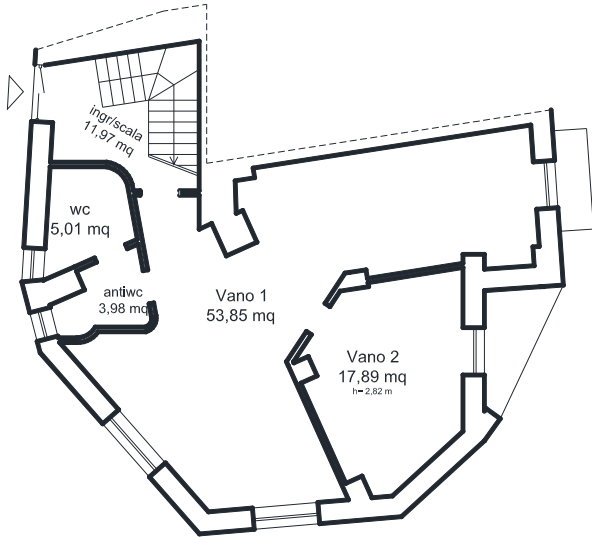


**STATO DI CONSISTENZA** – Il bene si sviluppa su tre piani. Al piano primo è composto da: un ingresso/vano scala, due vani a rustico, ed un bagno rifinito. Al piano secondo e terzo non vi sono divisori quindi si presentano con un unico vano a rustico privi di finiture, impianti e quant'altro utile a renderlo abitabile.

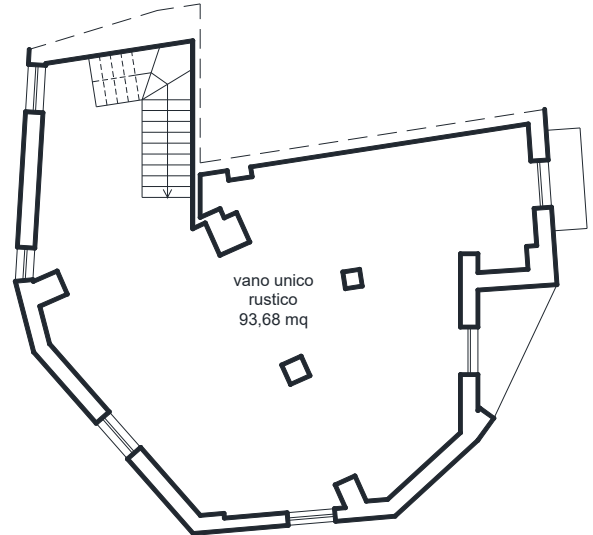
<b>Consistenza – Bene n. 7</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	274,00 mq	344,00 mq	1,00	344,00 mq	2,80 m	1-2-3
Sottotetto - fino a 25mq	68,47 mq	25,00 mq	0,25	22,71 mq	0,00 m	
Sottotetto - oltre i 25 mq	68,50 mq	66,00 mq	0,05	3,30 mq	0,00 m	
Balcone	23,50 mq	23,50 mq	0,10	2,35 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>372,36 mq</b>		



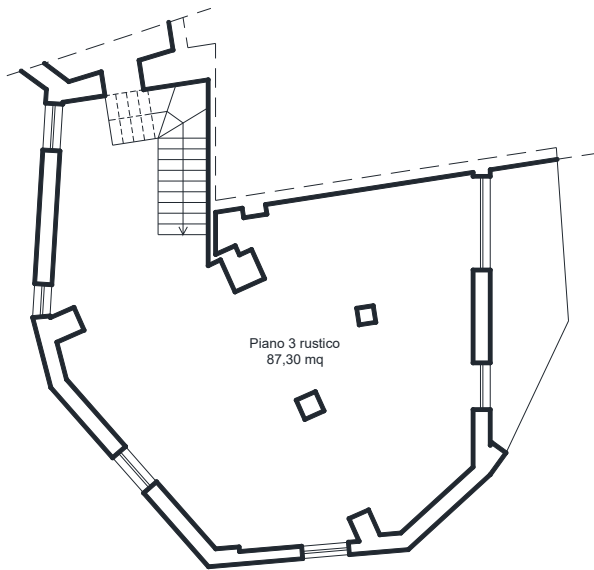
PIANO PRIMO



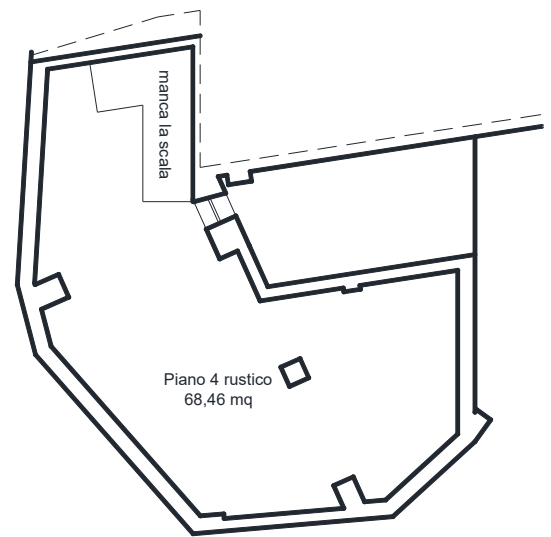
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO  
(sottotetto)



STATO CONSERVATIVO – Il bene si presenta a rustico privo di pavimenti intonaci impianti ecc..Gli ambienti al piano primo si presentano in corso di completamento.

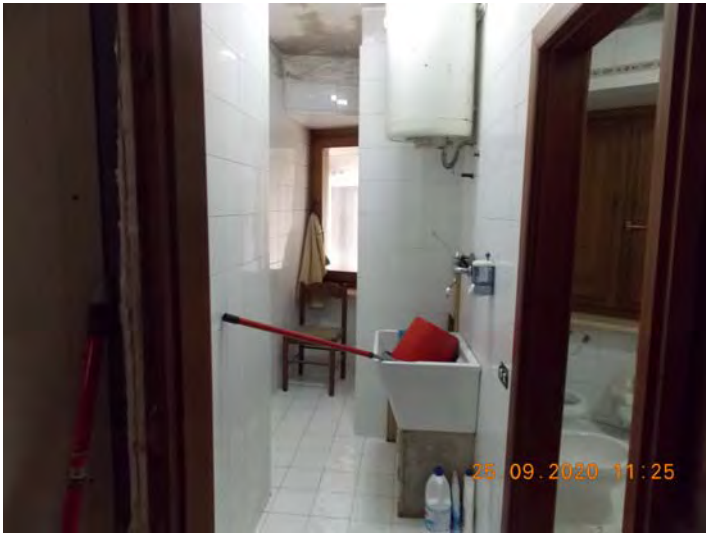


(Viste su ingresso - abitazione)



(Viste interne -abitazione- piano primo)





(Viste interne - abitazione piano secondo)



L'immobile non risulta dotato di **attestato di prestazione energetica**.



## QUESITO N. 4

### PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

#### ➤ Lotto n.1

#### DATI CATASTALI ATTUALI

Bene n.1											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	112	279	2	2	D1				1789,52 €	S1	

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 07/02/1994 al 16/09/1995	[REDACTED] (proprietà 1000/1000)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 279, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione, Contrada Seta n. 83, Piano S1	COSTITUZIONE del 07/02/1994 in atti dal 10/02/1994 Registrazione: (n. A00647.2/1994)
Dal 16/09/1995 al 27/03/2001	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 279, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione, Contrada Seta n. 83, Piano S1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/1995 Voltura in atti dal 29/05/1996 Repertorio n.: 33513 Rogante: GUARINO UR Sede: LAURIA n.618 del 02/10/1995 COMPRAVENDITA (n. 260.1/1996)
Dal 27/03/2001	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 279, Sub. 2 Categoria D1, Rendita €. 1789,52, Contrada Seta n. 83, Piano S1	VARIAZIONE del 27/03/2001 protocollo n. 59456 in atti dal 27/03/2001 DA INCORSO DI COSTRUZIONE A ULTIMATO (n. 1397.1/2001)

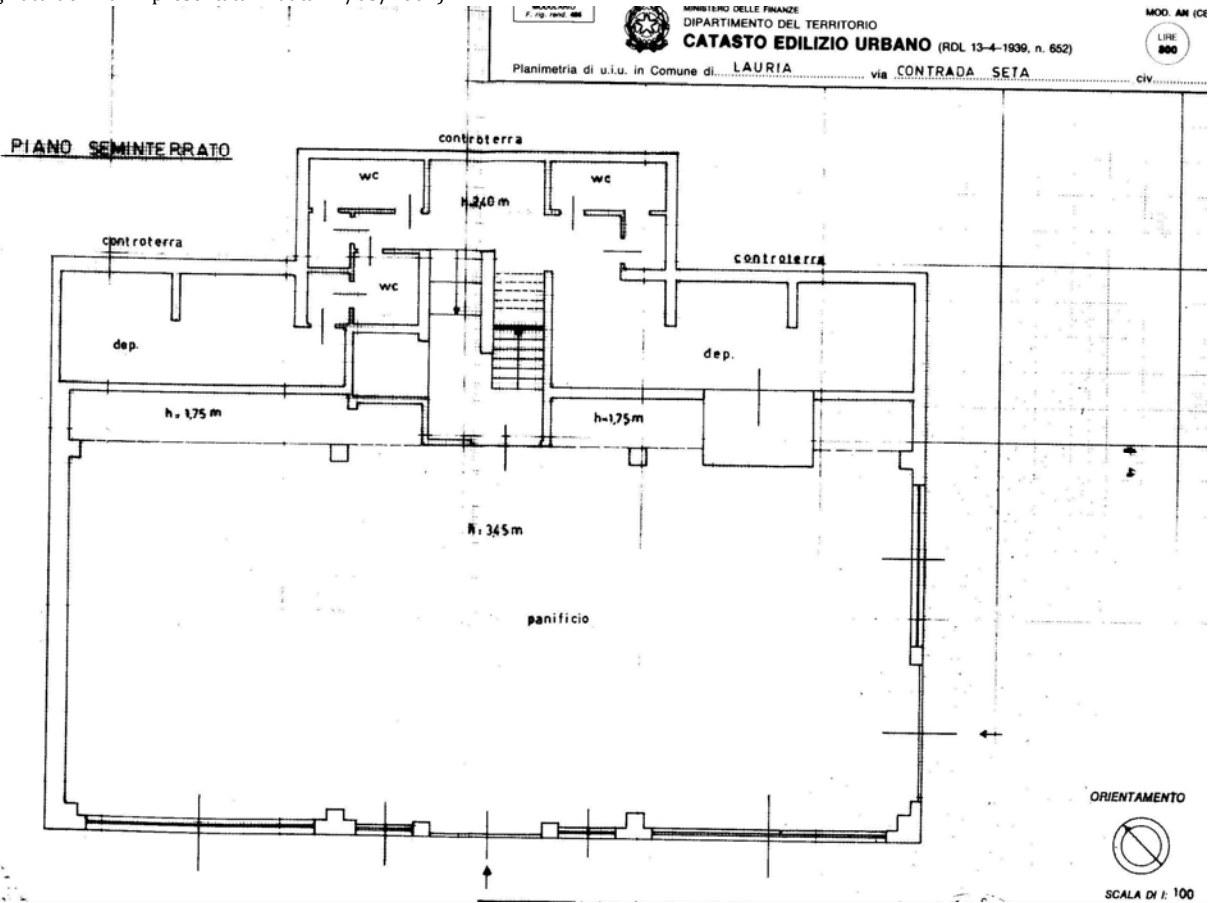
Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/1995 Voltura in atti dal 29/05/1996 Repertorio n.: 33513 Rogante: GUARINO UR Sede: LAURIA n.618 del 02/10/1995 COMPRAVENDITA (n. 260.1/1996)

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale. Nello specifico tali difformità consistono in:

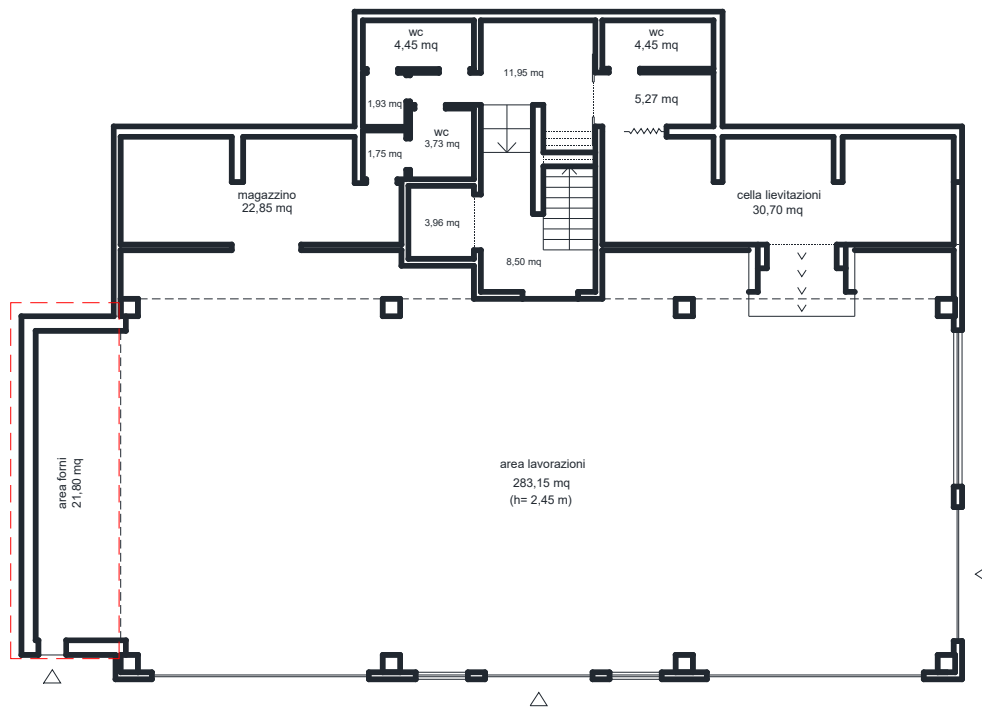
- Non è riportato nella planimetria agli atti dell'AdE il locale interrato destinato ad accogliere i forni, regolarizzato urbanisticamente con concessione in sanatoria n. 9950129 del 17/09/1999;

(Planimetria agli atti dell'AdE - presentata in data 27/03/2001)



(Stato attuale - rilevato il 25/09/2020)

PIANO SEMINTERRATO



I costi per l'eliminazione delle sopra indicate difformità ammontano ad €. 1500,00.

## DATI CATASTALI ATTUALI

Bene n.2										
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
112	278				Seminativo	1	00 16 10	3,33 €	2,91 €	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 12/06/1979 al 06/11/1979	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 08 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 2,46	Impianto meccanografico del 12/06/1979
Dal 06/11/1979 al 20/11/1982	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 08 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 2,46	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/11/1979 Voltura in atti dal 21/10/1987 Registrazione: UR Sede: LAURIA Volume: 169 n: 14 del 05/05/1980 (n. 285580)
Dal 20/11/1982 al 21/09/1989	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 08 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 2,46	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/1982 Voltura in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 5989 Rogante: GUARINO Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 810 del 07/12/1982 (n. 374284)
Dal 21/09/1989 al 11/12/1993	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 230 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 08 Reddito dominicale € 1,97 Reddito agrario € 2,46	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1989 Voltura in atti dal 04/02/1994 Repertorio n.: 32851 Rogante: NOTAIO TORTORELLA Sede: LAGONEGRO Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 465 del 22/09/1989 (n. 704.1/1990)
Dal 11/12/1993 al 16/09/1995	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,91	TIPO MAPPALE del 11/12/1993 protocollo n. PZ0006142 in atti dal 22/01/2016 Registrazione: TM 33116/93 (n. 33116.1/1993)
Dal 16/09/1995 ad oggi	[REDACTED] (proprietà 1/1)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 278 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10 Reddito dominicale € 3,33 Reddito agrario € 2,91	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/1995 Voltura in atti dal 07/05/1996 Repertorio n.: 33513 Rogante: GUARINO F. Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 618 del 02/10/1995 (n. 244.1/1996)

Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/1995 Voltura in atti dal 29/05/1996 Repertorio n.: 33513 Rogante: GUARINO UR Sede: LAURIA n.618 del 02/10/1995 COMPRAVENDITA (n. 260.1/1996)

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale.

## DATI CATASTALI ATTUALI

Bene n.3										
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
112	232				Pascolo Arboreo	1	00 13 17	1,36 €	0,88 €	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 12/06/1979 al 06/11/1979	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 232 Qualità Pascolo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 17 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,88	Impianto meccanografico del 12/06/1979
Dal 06/11/1979 al 20/11/1982	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 232 Qualità Pascolo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 17 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,88	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/11/1979 Voltura in atti dal 21/10/1987 Registrazione: UR Sede: LAURIA Volume: 169 n: 14 del 05/05/1980 (n. 285580)
Dal 20/11/1982 al 21/09/1989	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 232 Qualità Pascolo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 17 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,88	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/1982 Voltura in atti dal 21/10/1987 Repertorio n.: 5989 Rogante: GUARINO Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 810 del 07/12/1982 (n. 374284)
Dal 21/09/1989 al 16/09/1995	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 232 Qualità Pascolo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 17 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,88	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1989 Voltura in atti dal 04/02/1994 Repertorio n.: 32851 Rogante: NOTAIO TORTORELLA Sede: LAGONEGRO Registrazione: UR Sede: POTENZA n: 465 del 22/09/1989 (n. 704.1/1990)
Dal 16/09/1995 ad oggi	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 112, Part. 232 Qualità Pascolo Arboreo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 13 17 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,88	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/1995 Voltura in atti dal 07/05/1996 Repertorio n.: 33513 Rogante: GUARINO F. Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 618 del 02/10/1995 (n. 244.1/1996)

Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/1995 Voltura in atti dal 29/05/1996 Repertorio n.: 33513 Rogante: GUARINO UR Sede: LAURIA n.618 del 02/10/1995 COMPRAVENDITA (n. 260.1/1996)

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Non risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale.

## ➤ Lotto n.2

### DATI CATASTALI ATTUALI

<b>Bene n.4</b>												
<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	106	878	8	2	A2	6	5 vani		413,17 €	T-3		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Dati derivanti da</b>
Dal 30/06/1987 al 24/10/1990	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 878, Sub. 8, Z.c. 2 Categoria A2, Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T-3 - Via Roma n. 85,87	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 24/10/1990 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 878, Sub. 8, Z.c. 2 Categoria A2, Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T-3 - Via Roma n. 85,87	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/1990 Voltura in atti dal 21/04/1994 Repertorio n.: 20057 Rogante: GUARINO Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 596 del 13/11/1990 COMPRAVENDITA (n. 6703.1/1990
Dal 01/01/1992 al 20/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 878, Sub. 8, Z.c. 2 Categoria A2, Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T-3 - Via Roma n. 85,87	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Dal 20/11/2015 ad oggi	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 878, Sub. 8, Z.c. 2 Categoria A2, Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T-3 - Via Roma n. 85,87	VARIAZIONE del 20/11/2015 protocollo n. PZ0145902 in atti dal 20/11/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 66003.1/2015)

Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/1990 Voltura in atti dal 21/04/1994 Repertorio n.: 20057 Rogante: GUARINO Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 596 del 13/11/1990 COMPRAVENDITA (n. 6703.1/1990. Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Non è stato possibile verificare la conformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale poichè agli atti del catasto non risultano planimetrie, inoltre in seguito a mia richiesta con pec. del 14/05/2020, di rasterizzazione di eventuali vecchie planimetrie presenti nella busta Mod. 58, mi è stato comunicato che: "relativa all'unità indicata in oggetto, non è presente nella busta mod. 58 n. 1888" con pec. da parte dell'AdE del 22/05/2020.

I costi per l'eliminazione delle sopra indicate difformità ammontano ad €. 800,00.



## ➤ Lotto n.3

### DATI CATASTALI ATTUALI

<b>Bene n.5</b>												
<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	106	875	4	1	C1	7	22 m2	29m2	244,28	S1		
		876	3									

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 30/06/1987 al 22/11/1989	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 3 e Part. 876, Sub. 2, Z.c. 2 Categoria A4, Cl.4, Cons. 3,5vani Rendita L. 273 Piano T-S1 - Via S.Vincenzo n. 2 e 4	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 22/11/1989 al 22/05/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 3 e Part. 876, Sub. 2, Z.c. 2 Categoria A4, Cl.4, Cons. 3,5vani Rendita L. 273 Piano T-S1 - Via S.Vincenzo n. 2 e 4	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1989 protocollo n. 78740 Voltura in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 3841 Rogante: PANSA Sede: MARATEA Registrazione: Sede: (n. 2323.1/1990)
Dal 22/05/2002 ad oggi	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 4 e Part. 876, Sub. 3, Z.c. 1 Categoria C1, Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 244,28 Piano S1 - Via Roma n. SC	VARIAZIONE del 22/05/2002 protocollo n. 107796 in atti dal 22/05/2002 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2160.1/2002)

Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/1990 Voltura in atti dal 21/04/1994 Repertorio n.: 20057 Rogante: GUARINO Sede: LAURIA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 596 del 13/11/1990 COMPRAVENDITA (n. 6703.1/1990).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Non risultano difformità importanti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale.

### DATI CATASTALI ATTUALI

<b>Bene n.6</b>												
<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	106	875	5	1	C3	6	175 m2	187m2	388,63	S1-T		
		876	4									

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 30/06/1987 al 22/11/1989	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 3 e Part. 876, Sub. 2, Z.c. 2 Categoria A4, Cl.4, Cons. 3,5vani Rendita L. 273 Piano T-S1 - Via S.Vincenzo n. 2 e 4	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal 22/11/1989 al 22/05/2002	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 3 e Part. 876, Sub. 2, Z.c. 2 Categoria A4, Cl.4, Cons. 3,5vani Rendita L. 273 Piano T-S1 - Via S.Vincenzo n. 2 e 4	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/1989 protocollo n. 78740 Voltura in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 3841 Rogante: PANSA Sede: MARATEA Registrazione: Sede: (n. 2323.1/1990)
Dal 22/05/2002 ad oggi	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 4 e Part. 876, Sub. 3, Z.c. 1 Categoria C1, Cl.7, Cons. 22 mq Rendita € 244,28 Piano S1 - Via Roma n. SC	VARIAZIONE del 22/05/2002 protocollo n. 107796 in atti dal 22/05/2002 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2160.1/2002)

Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1974 protocollo n. 78739 Voltura in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 3669 Rogante: TUCCI Sede: MARATEA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 944 del 02/12/1974 (n. 669.1/1975) Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Non risultano difformità importanti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale.

### ➤ Lotto n.4

## DATI CATASTALI ATTUALI

Bene n.7											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	875	6	1	A2	5	16 vani		1156,86 €	1-2-3-4	
		876	5								

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Da antecedente al 15/11/1974 al 15/11/1974	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 876, Sub. 1, Z.c. 2 Categoria A2, Cl.4, Cons. 15 vani Rendita L. 1.170 Piano T-1-2 - Via S.Vincenzo n. 6 e 8	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 15/11/1974 al 22/05/2002	[REDACTED] (proprietario 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 876, Sub. 1, Z.c. 2 Categoria A2, Cl.4, Cons. 15 vani Rendita L. 1.170 Piano T-1-2 – Via S.Vincenzo n. 6 e 8	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1974 protocollo n. 78739 Voltura in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 3669 Rogante: TUCCI Sede: MARATEA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 944 del 02/12/1974 (n. 669.1/1975)
Dal 22/05/2002 ad oggi	[REDACTED] (proprietario 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 106, Part. 875, Sub. 5 e Part. 876, Sub. 4, Z.c. 1 Categoria C3, Cl.6, Cons. 175mq Rendita € 388,63 Piano T-S1 – Via Roma n. SC	VARIAZIONE del 22/05/2002 protocollo n. 107796 in atti dal 22/05/2002 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2160.1/2002)

Gli ultimi dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli attuali in base a: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1974 protocollo n. 78739 Voltura in atti dal 15/04/2002 Repertorio n.: 3669 Rogante: TUCCI Sede: MARATEA Registrazione: UR Sede: LAURIA n: 944 del 02/12/1974 (n. 669.1/1975)  
Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali di cui sopra.

Risultano, *invece*, difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali (vedi all. 9a). Le planimetrie catastali, e la relativa visura, riportano un abitazione finita e abitabile mentre dal sopralluogo è risultata in corso di ultimazione.

I costi per l'eliminazione delle sopra indicate difformità ammontano ad €. 800,00.

## QUESITO N. 5

### PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

#### ➤ Lotto 1

- Piena ed intera proprietà del laboratorio artigianale con annesso terreno ubicato in Lauria (Pz) alla c.da Seta n.83, piano S1, int. == ;
- è composto dal terreno interamente recintato con all'interno percorsi pavimentati di accesso al capannone dove al piano seminterrato e posto il locale laboratorio (destinato originariamente a biscottificio) il quale è composto da un'ampia area di lavorazione, depositi di pertinenza e i bagni di servizio;
- confinanti con:
  - il locale laboratorio (*Bene n. 1 - Fg. 112, p.lla 279, Sub. 2*) su tutti i lati al terreno di pertinenza qui identificato come Bene n. 2 e superiormente con altre porzioni dello stesso fabbricato in proprietà alla ditta "[REDACTED]";
  - Il terreno (*Bene n. 2 - Fg. 112 p.lla 278*) ingloba al suo interno il Bene n.1 ed è confinante sul lato Ovest con il Bene n. 3, sul lato sud con "[REDACTED]" sul lato Est con strada vicinale e sul lato Nord "[REDACTED]";
  - Il terreno (*Bene n. 3 - Fg. 112 p.lla 232*) è confinante sul lato Ovest con strada Comunale della Rosa , sul lato sud con "[REDACTED]" sul lato Est con il Bene n. 2 e sul lato Nord con "[REDACTED]";
- è riportato nel C.F. del Comune di Lauria al foglio 112 p.lla 279 sub 2 e al C.T. al foglio 112 p.lle 4278 e 232;
- il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:



- Non è riportato nella planimetria agli atti dell'AdE il locale interrato destinato ad accogliere i forni, regolarizzato urbanisticamente con concessione in sanatoria n. 99S0129 del 17/09/1999;
  - L'immobile è stato realizzato originariamente con Concessioni Edilizie n. 1357 del 19/09/1986, n. 89Q0192 del 20/09/1989 e variante alla precedente n. 89Q0199 del 09/10/1989. Successivamente in seguito ad accertamento dell'Comando di Polizia Municipale del 03/04/1998 veniva contestata la realizzazione abusiva, in aderenza al fabbricato sul lato Nord/Ovest, di un corpo di fabbrica a struttura scatolare in c.a. (locale Forni) che con successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 99S0129 del 17/09/1999 è stato sanato. In data 22/10/1999 fu presentata istanza di concessione edilizia in deroga in applicazione dell'art. 35 del PRG, per l'adeguamento dei locali, per cui il consiglio comunale con deliberazione n.80 del 30/11/1999 esprimeva parere favorevole demandando all'Ufficio Tecnico il perfezionamento della pratica. Nel frattempo in data 14/12/1999 il Comando di Polizia Municipale accertava la realizzazione di opere abusive su llato posteriore, lateralmente e sul confine del lotto, per cui la Procura della repubblica di lago negro attivava procedura di demolizione in parte eseguita. In riferimento a tali abusi è stato presentato in data 15/07/2016 richiesta di permesso a costruire in sanatoria che non risulta ancora rilasciato, poichè, in ultimo, il Comune ha chiesto in data 18/05/2017 prot.8313 il versamento dei dovuti oneri. Pertanto i locali oggetto della suddetta sanatoria sono da ritenersi irregolari, ma, considerando che le condizioni urbanistiche ai sensi delle norme del PRG vigente non sono cambiate, risulta possibile una nuova richiesta di sanatoria.
  - Ricade in Zona E1 – verde agricolo – del PRG vigente;
- PREZZO BASE euro **63.712,18**

### ➤ **Lotto 2**

- Piena ed intera proprietà dell'abitazione ubicata in Lauria (Pz) alla Via Roma n.85,87, piano T-3, int. ==;
  - è composto da: al piano terzo da n. 5 vani di non definita destinazione trattandosi appartamento diruto ed in parte inaccessibile. Il locale al piano terra è catastalmente compreso nel bene n.6; confinanti con: al piano 3° con il lotto n.4, con via S.Vincenzo, vano scala di altra proprietà e Via Roma.
  - è riportato nel C.F. del Comune di Lauria al foglio 106 p.lla 878 sub 8;
  - Non è stato possibile verificare la conformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella documentazione catastale poichè agli atti del catasto non risultano planimetrie;
  - L'immobile può essere considerato regolare poichè l'epoca di realizzazione è antecedente al 1900 e non esistono agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria provvedimenti autorizzativi per la sua realizzazione o per qualsiasi altro intervento edilizio.
  - Ricade in Zona A – centro storico – del PRG vigente;
- PREZZO BASE euro **12.374,73**

### ➤ **Lotto 3**

- Piena ed intera proprietà del locale commerciale e annesso laboratorio ubicati in Lauria (Pz) alla Via Roma n.29, piano S1 e alla Via Roma n.sc, piano S1-T;
  - è composto da: unico vano al piano seminterrato, prospiciente a via Roma, destinato alla vendita al dettaglio e da annesso laboratorio comunicante, posto tra piano seminterrato e terra;
  - confinanti con: Via S.Vincenzo, con Via Roma e sovrastante lotto n. 4;
  - è riportato nel C.F. del Comune di Lauria al foglio 106 p.lla 875 sub 4 e 876 sub 3 (locale commerciale) e foglio 106 p.lla 875 sub 5 e 876 sub 4 (locale laboratorio) ;
  - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali: al piano seminterrato è stato rinvenuto una parete è vi è difformità con le aperture di comunicazione tra locale vendita e deposito;
  - L'immobile può essere considerato regolare poichè l'epoca di realizzazione è antecedente al 1900 ed esistono agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria provvedimenti autorizzativi per la sua ristrutturazione (C.E. n. 91A0119 del 20/06/1991 e successiva Variante C.E. in Sanatoria n. 97S0049 del 21/04/97).
  - Ricade in Zona A – centro storico – del PRG vigente;
- PREZZO BASE euro **75.896,92**



#### ➤ **Lotto 4**

- Piena ed intera proprietà dell'abitazione a rustico ubicata in Lauria (Pz) alla Via S.Vincenzo n.sc, piano 1-2-3-4;
  - è composto da: al piano primo, da ingresso/vano scala, un bagno con antibagno, e due vani a rustico privi di finiture e impianti, i piani secondo, terzo e quarto sottotetto si presentano con il vano scala ed un unico vano a rustico;
  - confinanti con: Via S.Vincenzo, Via Roma, corpo scala di altra proprietà e con il lotto n.2;
  - è riportato nel C.F. del Comune di Lauria al foglio 106 p.lla 875 sub 6 e 876 sub 5;
  - Risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali e la relativa visura che riportano un'abitazione finita e abitabile mentre dal sopralluogo è risultata in corso di ultimazione
  - L'immobile può essere considerato regolare poiché l'epoca di realizzazione è antecedente al 1900 ed esistono agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria provvedimenti autorizzativi per la sua ristrutturazione (C.E. n. 91A0119 del 20/06/1991 e successiva Variante C.E. in Sanatoria n. 97S0049 del 21/04/97), risulta però ad oggi incompleto.
  - Ricade in Zona A – centro storico – del PRG vigente;
- PREZZO BASE euro **188.625,06**

## QUESITO N. 6

### VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

#### • **Lotto n.1**

- **Bene N° 1** – Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) – c.da Seta, 83, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 112, p.lla 279, Sub. 2, Categoria D1.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni – Fg. 112 p.lla 278 , Qualità Seminativo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni - F. 112 p.lla 232, Qualità Pascolo Arboreo

L'epoca di realizzazione dell'immobile orientativamente è il 1993, non avendo rintracciato dichiarazioni di ultimazione dei lavori.

Non sono stati rinvenuti agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria provvedimenti per la dichiarazione di agibilità e/o abitabilità

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, spese condominiali, mentre risulta in atto un procedimento giudiziario (*Procedura n.08/06 R.D.E*) relativo al bene n.1 per edificazione abusiva.

Il lotto è soggetto alle seguenti norme urbanistiche e destinazione d'uso del suolo:

- Piano Regolatore Generale: Zona E – verde agricolo.

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria con pec in data 21/05/2020, tra le altre cose, degli estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi (licenza edilizia; concessione edilizia; eventuali varianti, permessi di costruire; condoni; DIA; ecc.), riferiti alla costruzione originaria e a tutte le successive variazioni intervenute. Oltre al rilascio di un certificato di destinazione



urbanistica. In seguito a contatti telefonici si è avuto la possibilità di visionare ed effettuare copia di tutta la documentazione inerente i beni in questione.

Dall'accurato studio di detta documentazione si è potuto constatare che:

- gli immobili sono stati realizzati originariamente con Concessioni Edilizie n. 1357 del 19/09/1986, n. 89Q0192 del 20/09/1989 e variante alla precedente n. 89Q0199 del 09/10/1989.
- a seguito di accertamento da parte del Comando di polizia municipale del 3/04/1998 veniva contestata la realizzazione abusiva, in aderenza al fabbricato sul lato Nord-Ovest, di un corpo di fabbrica con struttura scatolare in c.a. (vedasi allegato n.11);
- in data 21/05/1999 la Sig.ra ██████████, proprietaria, presentava istanza di concessione edilizia in sanatoria per l'abuso di cui al punto precedente ed in data 17/09/1999 veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 99S01129;
- in data 22/10/1999 la Sig.ra ██████████ presentava istanza di concessione edilizia in deroga in applicazione dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G vigente, per l'adeguamento dei locali da destinare a laboratorio artigianale ed alloggiamenti tecnologici. Il Consiglio Comunale con deliberazione n.80 del 30/11/1999 esprimeva parere favorevole demandando all'Ufficio Tecnico il perfezionamento della pratica con il rilascio della Concessione edilizia;
- nel frattempo in data 14/12/1999 il Comando di Polizia Municipale accertava la realizzazione di opere abusive (vedasi allegato n.11), per le quali, intanto, la Procura della Repubblica di Lagonegro attivava procedura di demolizione(Procedura n.08/06 R.D.E);
- in data 28/12/1999 la Sig.ra ██████████ presentava istanza per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria;
- nella seduta del 29/12/1999 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole all'accoglimento dell'istanza di concessione in deroga ed in sanatoria con nota del 10/01/2000, il Dirigente Tecnico comunicava alla Sig.ra ██████████ che il rilascio della concessione in sanatoria era subordinato all'acquisizione di atto di assenso del confinante (atto di cui non si rileva traccia tra la documentazione in possesso del comune);
- con sentenza del Tribunale di Lagonegro in data 06/07/2005 la Sig.ra ██████████ veniva condannata alla demolizione delle opere abusive, procedura sospesa in seguito alla richiesta di sanatoria descritta di seguito;
- infine, in data 15/07/2016 prot. 12238 la Sig.ra ██████████ faceva domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 il quale non risulta ancora rilasciato, poichè, in ultimo il Comune ha chiesto in data 18/05/2017 prot.8313 il versamento dei dovuti oneri che a ad oggi non risultano ancora versati.

Pertanto i locali oggetto della suddetta sanatoria sono da ritenersi irregolari, ma, considerando che le condizioni urbanistiche ai sensi delle norme del PRG vigente non sono cambiate, risulta possibile regolarizzarli mediante una nuova richiesta di sanatoria. In conclusione, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, ai fini urbanistici, ammontano ad un totale di € 7.000,00 che sarà applicato come riduzione al valore di mercato.

## ➤ **Lotto 2**

- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lla 878 Sub. 8, Zona Censuaria 2, Categoria A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Non è stato possibile determinare l'epoca di realizzazione dell'immobile che si presume sia antecedente al 1900.

Non esistono agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria provvedimenti autorizzativi per la realizzazione e per la dichiarazione di agibilità e/o abitabilità

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.



Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, spese condominiali, e non risultano in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il lotto è soggetto alle seguenti norme urbanistiche e destinazione d'uso del suolo:

- Piano Regolatore Generale: Zona A – centro storico.

### ➤ **Lotto 3**

- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3, Zona Censuaria 1, Categoria C/1
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4, Zona Censuaria 1, Categoria C/3

Non è stato possibile determinare l'epoca di realizzazione dell'immobile che si presume sia antecedente al 1900.

Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi per la sua ristrutturazione:

- Concessione Edilizia n. 91A0119 del 20/06/1991
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 97S0049 del 21/04/1997.

Esite autorizzazione all'*agibilità* del 27/08/2009 (*allegato n. 6*) da parte del *Dirigente Tecnico del Comune di Lauria, per l'immobile destinato ad abitazione, locale commerciale e deposito....* Ristrutturato con le CC.EE. sopra menzionate.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, spese condominiali, e non risultano in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il lotto è soggetto alle seguenti norme urbanistiche e destinazione d'uso del suolo:

- Piano Regolatore Generale: Zona A – centro storico.

### ➤ **Lotto 4**

- **Bene N° 7** – Abitazione (a rustico) ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5, Zona Censuaria 1, Categoria A/2

Non è stato possibile determinare l'epoca di realizzazione dell'immobile che si presume sia antecedente al 1942.

Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Lauria risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi per la sua ristrutturazione:

- Concessione Edilizia n. 91A0119 del 20/06/1991
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 97S0049 del 21/04/1997.

Esite autorizzazione all'*agibilità* del 27/08/2009 (*allegato n. 6*) da parte del *Dirigente Tecnico del Comune di Lauria, per l'immobile destinato ad abitazione, locale commerciale e deposito....* Ristrutturato con le CC.EE. sopra menzionate.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.



Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie, spese condominiali, e non risultano in atto procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il lotto è soggetto alle seguenti norme urbanistiche e destinazione d'uso del suolo:

- Piano Regolatore Generale: Zona A – centro storico.

---

## QUESITO N. 7

---

### INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

---

- **Bene N° 1** – Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) – c.da Seta, 83, piano S1  
F. 112 p.lla 279 Sub. 2 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.11"N - 15°48'59.26"E)  
L'immobile risulta libero
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
F. 112 p.lla 278 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.11"N - 15°48'59.26"E)  
L'immobile risulta libero
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
F. 112 p.lla 232 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.11"N - 15°48'59.26"E)  
L'immobile risulta libero
- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
F. 106 p.lla 878 Sub. 8 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.72"N - 15°50'16.28"E)  
L'immobile risulta libero
- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.94"N - 15°50'16.29"E)  
L'immobile è occupato dagli esecutati ed utilizzato come punto vendita della propria attività artigianale.
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.94"N - 15°50'16.29"E)  
L'immobile è occupato dagli esecutati ed utilizzato come laboratorio per la propria attività artigianale.
- **Bene N° 7** – Abitazione ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4  
F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5 - (Coord. Geografiche: 40° 2'51.94"N - 15°50'16.29"E)  
L'immobile risulta libero

---

## QUESITO N. 8

---

### SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

---

Sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

- Non sono pendenti altre procedure esecutive;



- Sono pendenti procedimenti giudiziari civili (*Procedura n.08/06 R.D.E*);
- Non sussistono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;
- Non vi sono vincoli storico-artistici;
- **Esiste** a carico dei Beni n.1 e 2, terreno di pertinenza del Bene n.1(Lotto n.1), ed a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e alla Via [REDACTED] servitù di accesso ai due piani fuori terra di proprietà della stessa società, attraverso il percorso pavimentato esistente circostante l'intero fabbricato, nonchè il diritto di sosta di autoveicoli all'interno dello stesso percorso pavimentato, il tutto come da atto di compravendita per Notaio Carlo Tortorella, della sede di Lagonegro, del 15/03/1994 – Rep. n. 43221 (*Allegato 7*).

---

## QUESITO N. 9

---

### VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

---

I beni pignorati **non** ricadono su suolo demaniale.

---

## QUESITO N. 10

---

### VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

---

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o usi civici.

---

## QUESITO N. 11

---

### FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

---

Non ci sono spese di gestione sull'immobile e spese su procedimenti in corso.

---

## QUESITO N. 12

---

### PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.

---

#### ➤ **Lotto 1**

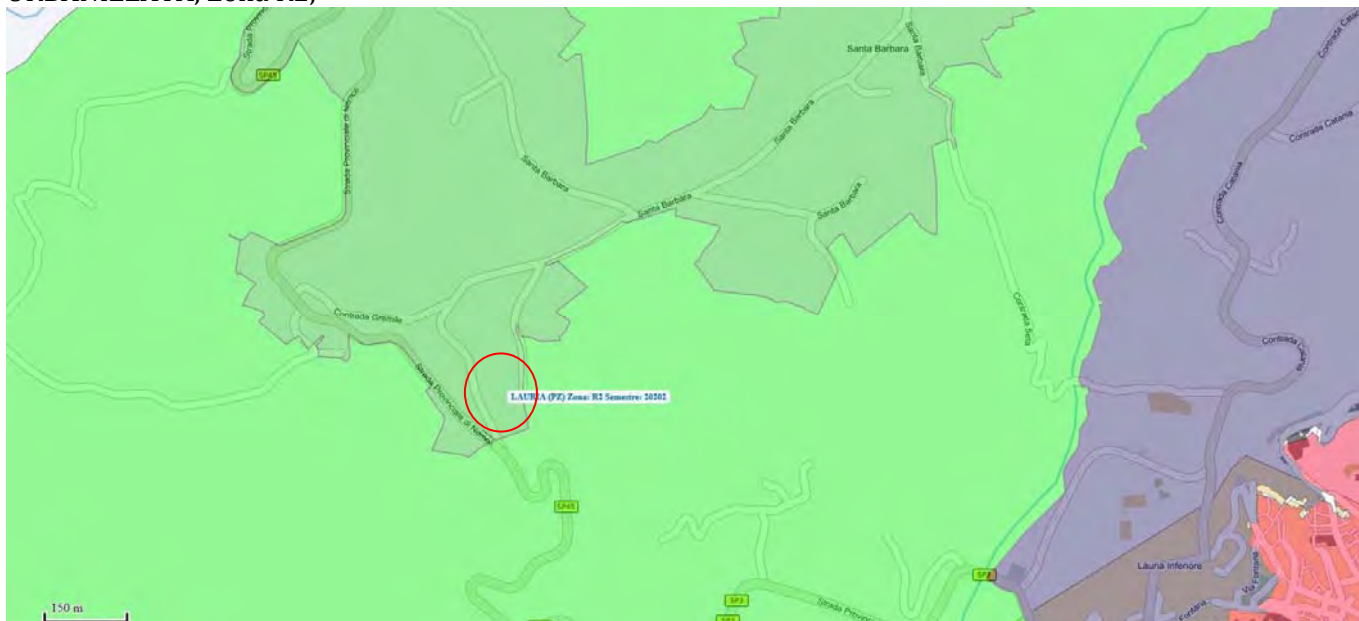
- **Bene N° 1** – Locale laboratorio artigianale ubicato in Lauria (PZ) – c.da Seta, 83, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 112, p.lla 279, Sub. 2, Categoria D1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni – Fg. 112 p.lla 278 , Qualità Seminativo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato in Lauria (PZ) - c.da Seta  
Identificato al catasto Terreni - F. 112 p.lla 232, Qualità Pascolo Arboreo

In considerazione del fatto che l'immobile, così come si presenta oggi, risulta inutilizzabile, la sua valutazione viene fatta in prospettiva di un intervento edilizio importate atto a recuperare e/o trasformare radicalmente l'attuale destinazione d'uso a laboratorio per la panificazione con una nuova destinazione scelta da un probabile acquirente. Per l'attribuzione di un valore del costo iniziale si ritiene di adottare come riferimento il costo di "trasformazione" e di conseguenza il costo finale.



Per l'individuazione del valore di mercato, si prendono in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, considerando in contemporanea il valore di mercato zonale e dei valori riportati dalle agenzie immobiliari per fabbricati simili.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale D/1 posta in zona periferica Extraurbana/ZONA RURALE URBANIZZATA, Zona R2,



stato conservativo normale, l'Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2020 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	240	315	L	,7	1	L

Tenuto in debito conto di quanto sopra esposto, dell'epoca di costruzione dell'immobile, ove è situato, preso in esame il prezzo medio di mercato come sopra rilevato, si desume che per l'immobile in esame si può attribuire un valore medio al metro quadro iniziale di €. 280,00, considerandolo ristrutturato.

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto conto delle superficie commerciale del bene, come al paragrafo "quesito n.3", della percentuale di quota in vendita, avremo un valore del lotto iniziale come da tabella che segue.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Lauria (PZ) - C.da Seta, piano s1	433,00 mq	280,00 €/mq	€ 121.240,00	100,00%	€ 121.240,00
Bene N° 2 - Terreno Lauria (PZ) - C.da Seta	131,70 mq	280,00 €/mq	€ 36.876,00	100,00%	€ 36.876,00
Bene N° 3 - Terreno Lauria (PZ) - C.da Seta	161,00 mq	280,00 €/mq	€ 45.080,00	100,00%	€ 45.080,00
Valore di stima:					€ 203.196,00

## COSTO DI RISTRUTTURAZIONE

Si ritiene che sull'intervento complessivo vi sia un costo di ristrutturazione di € 250,00 al mq di superficie commerciale, pertanto si avrà:

$\text{mq } (433,00+131,70+161,00) \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 181.425,00$

Il valore quindi di stima è: € 203.196,00 - € 181.425,00 = € 21.771,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1.500,00	€

**Valore finale di stima: € 74.955,50**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 15%.

**Prezzo base d'asta: € 74.955,50 - 15% = € 63.712,18**

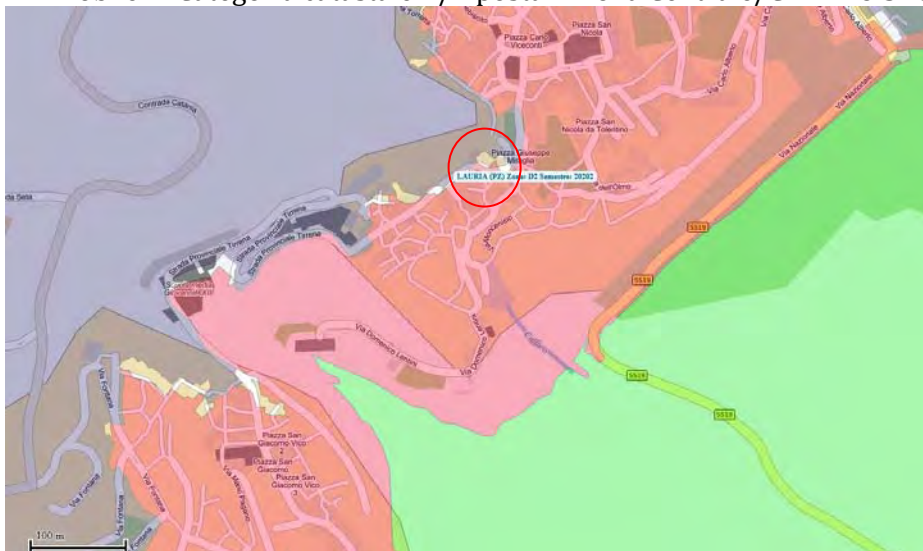
### ➤ Lotto 2

- **Bene N° 4** – Abitazione (collabente) ubicata in Lauria (PZ) – Via Roma, 85-87, piano T-3  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lla 878 Sub. 8, Zona Censuaria 2, Categoria A/2

In considerazione del fatto che l'immobile ad oggi, così come si presenta, risulta inutilizzabile, la sua valutazione viene fatta in prospettiva di un intervento edilizio importato atto al recupero ed al consolidamento strutturale al fine di recuperare la destinazione d'uso originaria. Per l'attribuzione di un valore del costo iniziale si ritiene di adottare come riferimento il costo di "trasformazione" e di conseguenza il costo finale.

Per l'individuazione del valore di mercato, si prendono in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, considerando in contemporanea il valore di mercato zonale e dei valori riportati dalle agenzie immobiliari per fabbricati simili.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale A/2 posta in zona Centrale/CENTRO STORICO, Zona B1,



stato conservativo normale, l'Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2020 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	880	L	2	3	L

Tenuto in debito conto di quanto sopra esposto, dell'epoca di costruzione dell'immobile, ove è situato, preso in esame il prezzo medio di mercato come sopra rilevato, si desume che per l'immobile in esame si può attribuire un valore medio al metro quadro iniziale di €. 765,00, considerandolo ristrutturato.

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto conto delle superficie commerciale del bene, come al paragrafo "quesito n.3", della percentuale di quota in vendita, avremo un valore del lotto iniziale come da tabella che segue.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento (collabente) Lauria (PZ) - Via Roma, piano S1-3	88,18 mq	765,00 €/mq	€ 67.457,70	100,00%	€ 67.457,70
				Valore di stima:	€ 67.457,70

#### COSTO DI RISTRUTTURAZIONE

Si ritiene che sull'intervento complessivo vi sia un costo di ristrutturazione di € 600,00 al mq di superficie commerciale, pertanto si avrà:  
mq 88,18 x €/mq 600,00 = € 52.908,00

Il valore quindi di stima è: € 67.457,70 - € 52.908,00 = € 14.549,70

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€

**Valore finale di stima: € 13.749,70**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10%.

**Prezzo base d'asta: € 13.749,70 - 10% = € 12.374,73**



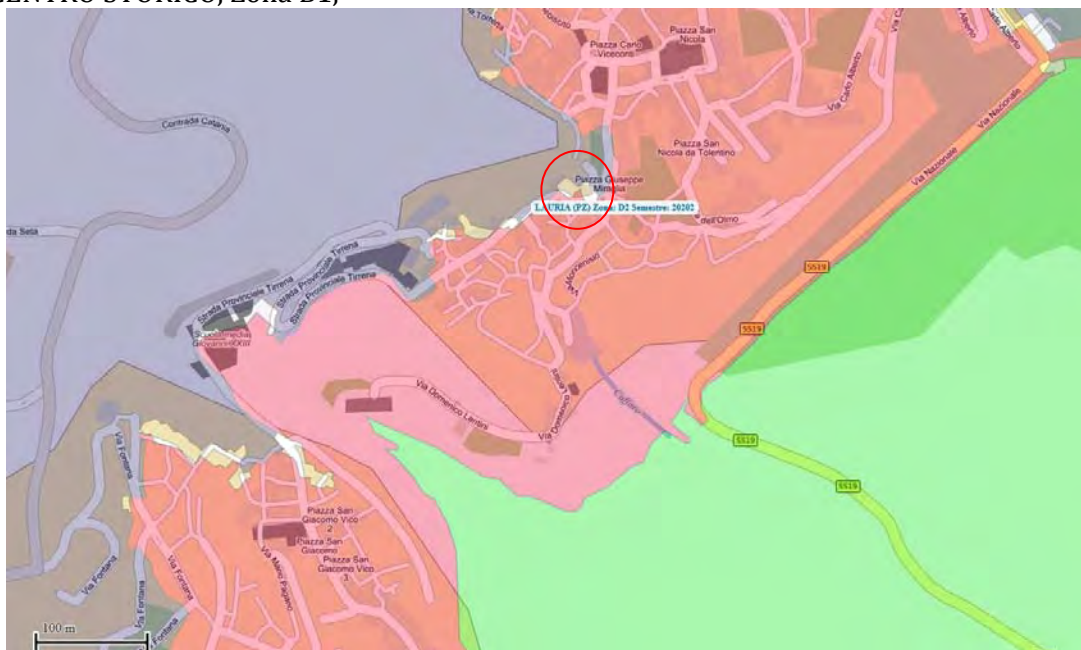
### ➤ **Lotto 3**

- **Bene N° 5** – Locale commerciale ubicato in Lauria (PZ) – Via Roma, 29, piano S1  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 Sub.4 e 876 Sub.3, Zona Censuaria 1, Categoria C/1
- **Bene N° 6** – Locale laboratorio ubicato in Lauria (PZ) - Via Roma, snc, piano S1-T  
Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.5 e 876 Sub.4, Zona Censuaria 1, Categoria C/3

Il valore commerciale del lotto pignorato viene determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine dalla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il sottoscritto per l'individuazione del valore di mercato, prende in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, considerando in contemporanea il valore di mercato zonale e dei valori riportati dalle agenzie immobiliari per fabbricati simili.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale C/1 e C/3 posta all'interno del centro storico, Centrale/CENTRO STORICO, Zona B1,



stato di conservazione normale, l'Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2020 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	315	380	L	0,9	1,3	L
Negozi	Normale	660	780	L	2,1	3,1	L

Tenuto in debito conto di quanto sopra esposto, dell'epoca di costruzione dell'immobile, ove è situato, preso in esame il prezzo medio di mercato rilevato dal Sito come sopra rilevato, si desume che per l'immobile in esame si può attribuire un valore medio al metro quadro iniziale di €. 348,00 per il bene n. 6 e di €. 720,00 per il bene n.5.

Tali valori verranno aggiornati in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie del lotto oggetto della stima e che verrà descritto nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne ("STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI").

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE E' SITUATO IL BENE

Posizione particolarmente favorevole al commercio, per un coefficiente corrispondente di:	1,030
La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in:	1,000
Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni è viene stabilito pertanto in:	1,000
Da varie parti dell'intorno ove è situato l'immobile si gode di un bel panorama, cosa che ci permette di considerare come valore del coefficiente:	1,061
Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è:	1,001
Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dei beni, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto:	1,000
Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato è rimane fissato in:	1,000
Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane:	1,000
Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, si desume che il coefficiente sociale relativo è:	<u>1,000</u>
Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è:	
$1,200 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,061 \times 1,001 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 =$	<b>1,094</b>

#### DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DOVE E' SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE

Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame non esiste alcuna dotazione impiantistica degna di rilievo, non è presente alcuna dotazione funzionale, situazione che nell'insieme dà un coefficiente funzionale dell'edificio pari a:	0,959
Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale presenta particolare valori storico architettonico; sono presenti decori in facciata; la composizione architettonica generale dell'edificio è abbastanza significativa. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in:.	1,085
La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale:	<u>1,022</u>
Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: $0,959 \times 1,085 \times 1,022 =$	<b>1,063</b>

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'unità immobiliare risulta essere ben ventilata, garantendo quindi, un ricambio d'aria più che regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività lavorative sono normalmente soleggiate; nel lotto esiste un ambiente di deposito; non risulta essere presente un bagno di servizio necessario per gli standard di un'attività artigianale/commerciale. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto:	0,954
Esteticamente presenta le seguenti valutazioni: gli ingressi non presentano caratteri di rilievo; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura; la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente normale; le finestre dei vari ambienti hanno caratteristiche ordinarie.	1,000
Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche e funzionali dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore:	0,977
La conservazione del bene nel suo complesso, per essere idoneo all'utilizzo per cui è	<u>0,977</u>



destinato, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a:

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in:  $0,754 \times 1,00 \times 0,877 \times 0,877 =$  **0,911**

#### CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo:  $1,094 \times 1,063 \times 0,911 =$  **1,059**

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valori di riferimento medi le cifre di €. 720,00 per il bene n.5 e di €. 348,00 per il bene n. 6. al metro quadrato e moltiplicandole per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che:

**il valore unitario corretto per il bene n.5 oggetto di stima è di € 762,48.**

**il valore unitario corretto per il bene n.6 oggetto di stima è di € 368,53.**

Tenuto conto delle superfici commerciali dei beni, come al paragrafo (quesito n.3), della percentuale di quota in vendita, avremo un valore del lotto come da tabella che segue.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Lauria (PZ) - Via Roma, piano S1	20,70 mq	762,48 €/mq	€ 15.783,34	100,00%	€ 15.783,34
Bene N° 6 - Laboratorio Lauria (PZ) - Via Roma, piano T-S1	186,00 mq	368,53 €/mq	€ 68.546,58	100,00%	€ 68.546,58
Valore di stima:					€ 84.329,92

Valore di stima: € 84.329,92

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
.....	0,00	€

**Valore finale di stima: € 84.329,92**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10%.

**Prezzo base d'asta: € 84.329,92 - 10% = € 75.896,92**



## ➤ Lotto 4

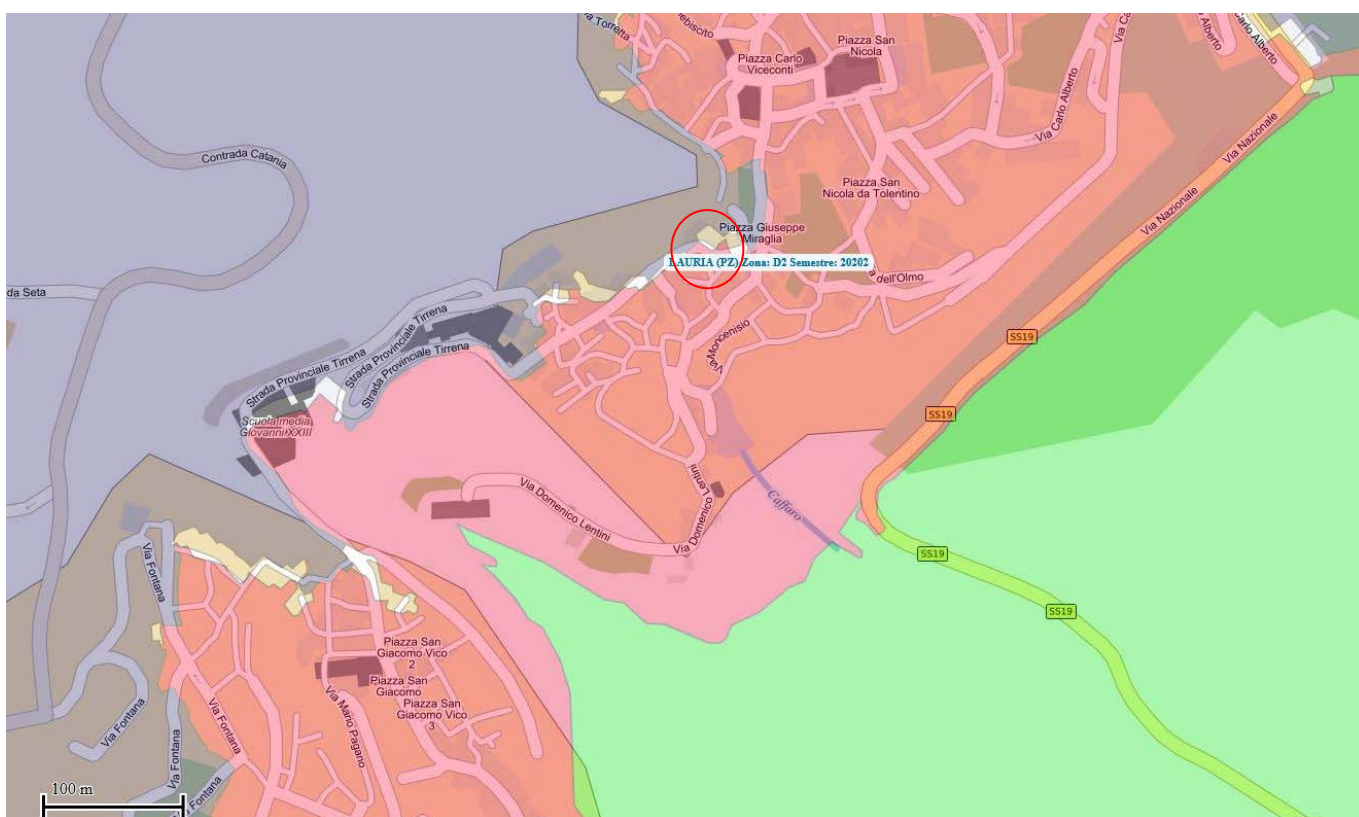
**Bene N° 7** – Abitazione (a rustico) ubicata in Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, snc, piano 1-2-3-4

Identificato al catasto Fabbricati - F. 106 p.lle 875 sub.6 e 876 Sub.5, Zona Censuaria 1, Categoria A/2

In considerazione del fatto che l'immobile ad oggi, così come si presenta, risulta incompleto e quindi necessiterebbe della realizzazione di tutte quelle lavorazioni utili a renderlo abitabile, la sua valutazione viene fatta in prospettiva di un intervento edilizio atto al completamento delle finiture e degli impianti al fine di renderlo abitabile. Per l'attribuzione di un valore del costo iniziale si ritiene di adottare come riferimento il costo di "trasformazione" e di conseguenza il costo finale.

Per l'individuazione del valore di mercato, si prendono in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare, considerando in contemporanea il valore di mercato zonale e dei valori riportati dalle agenzie immobiliari per fabbricati simili.

Trattandosi di immobile in Categoria catastale A/2 posta in zona periferica Centrale/CENTRO STORICO, Zona B1,



stato conservativo normale, l'Osservatorio Immobiliare secondo semestre 2020 riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	880	L	2	3	L

Tenuto in debito conto di quanto sopra esposto, dell'epoca di costruzione dell'immobile, ove è situato, preso in esame il prezzo medio di mercato come sopra rilevato, si desume che per l'immobile in esame si può attribuire un valore medio al metro quadro iniziale di €. 765,00, considerandolo ristrutturato.

## CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto conto delle superficie commerciale del bene, come al paragrafo "quesito n.3", della percentuale di quota in vendita, avremo un valore del lotto iniziale come da tabella che segue.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Lauria (PZ) - Via S.Vincenzo, piano 1-2-3-4	372,36 mq	765,00 €/mq	€ 289.323,72	100,00%	€ 284.855,40
				Valore di stima:	€ 284.855,40

### COSTO DI COMPLETAMENTO

Si ritiene che sull'intervento complessivo vi sia un costo di completamento di € 100,00 al mq di superficie commerciale, pertanto si avrà :  
mq 372,36 x €/mq 200,00 = € 74.472,00

Il valore quindi di stima è: € 284.855,40 - € 74.472,00 = € 210.383,40

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€

**Valore finale di stima: € 209.583,40**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ed al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione una riduzione del valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10%.

**Prezzo base d'asta: € 209.583,40 - 10% = € 188.625,06**

## QUESITO N. 13

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.



## 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

Sono stati richiesti agli uffici Anagrafe dei comuni di Lauria e Trecchina,

- Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestante il regime patrimoniale;

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, del Comune di Trecchina, gli esecutati risultano Coniugati dal 23/10/1977, dall'annotazione a margine risulta: *"Con atto rogato dal Dott. Franco Guarino in Lauria (Pz), [REDACTED] hanno scelto quale regime patrimoniale della loro famiglia, la separazione dei beni".* (Allegato 2)

- Certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante degli immobili pignorati e degli esecutati;

Dai certificati di residenza storici risulta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]; (Allegato 2)

Per quanto riguarda gli immobili pignorati, adibiti ad abitazione, si attesta che tutti sono risultati inoccupati ed allo stato attuale in'abitabili. (Allegati 10 - Doc. Fotografica)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latronico, lì 12/04/2021

[REDACTED]

