



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 10 - 2004

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



- CREDITORE PROCEDENTE:

Sig. _____
Via _____
Gottinger (Germania)
C.F.: _____



- DEBITORI:

Sig. _____
Via _____
Francavilla in Sinni (PZ)
C.F.: _____
(deceduto)



Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via L. Rinaldi, 16
84078 Vallo della Lucania (SA)
Tel: 349/2663878
Email: studio.noce@live.it
Pec: mario.noce@geopec.it



1	Operazioni Peritali.....	3
2	Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.	5
3	Dati catastali.....	6
4	Cronistoria dati catastali.....	7
5	Provenienza del Bene.....	8
6	Formalità Pregiudizievoli.	8
7	Caratteristiche costruttive e descrizione - Bene 1-2-3-4.	9
8	Stima	15
9	Suddivisione dei LOTTI.....	19



Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 22/06/2022 dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da _____ c/ _____, iscritta al n. RGE 10/2004; in data 26/06/2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata, a seguito di rinvio, per il giorno 04 febbraio 2025.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

1 Operazioni Peritali.

Il C.T.U., unitamente al custode dott. Tommaso Nigro, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 12/10/2022 presso il compendio pignorato, con esito negativo vista la assenza del debitore esecutato; In uno al Custode Giudiziario, ci recavamo nuovamente presso il compendio pignorato. In questa occasione, incontravamo il Sig. _____, il quale sosteneva che il cancello di accesso fosse stato realizzato su un terreno oggetto di concessione demaniale Regionale Ente Ciclo delle Acque. Per tale motivo, egli sosteneva che il bene realizzato sul terreno in concessione non fosse oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, ma di sua esclusiva proprietà. Di conseguenza, negava il passaggio, sia a me che al Custode



Giudiziario. A seguito del predetto incontro, il sottoscritto CTU presentava richiesta formale di chiarimenti alla Regione Basilicata - Settore Ciclo delle Acque in data 05/02/2024. Contestualmente, veniva preso contatto con l'Ente al fine di ottenere delucidazioni in merito alla situazione descritta. L'ente convocava lo scrivente presso i propri uffici e, con successiva nota del 03/04/2024, comunicava che la concessione rilasciata alla Sig.ra _____ era scaduta e che lo stesso Ente non era stato interpellato in merito al rilascio del nulla osta da parte del Comune di Chiaromonte per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per la realizzazione delle opere.

Alla luce di quanto sopra descritto, al fine di poter accedere ai beni pignorati ed eseguire i dovuti rilievi metrici, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, provvedeva ad inoltrare formale richiesta di accesso per il giorno 19/06/2024 alle ore 14.30. Alla convocazione sono stati invitati:

- Un funzionario della Regione Basilicata - Settore Ciclo delle Acque;
- Il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Chiaromonte;
- Il Comandante della Stazione Carabinieri Forestali di Chiaromonte.

Soltanto nel predetto incontro, il sottoscritto ha potuto accedere al compendio pignorato e ha effettuato i necessari rilievi metrici e fotografici, acquisendo altresì le opportune informazioni per la redazione della relazione di stima. In detta sede, venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaromonte (PZ), si è provveduto a:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

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

I beni sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in quattro unità immobiliari situate nel comune di Chiaromonte (PZ), che nel corso del tempo hanno subito delle variazioni, così distinte in Catasto Fabbricati della Provincia di Potenza:

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).



2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà del seguente debitore:

- alla data del pignoramento del 25/03/2004:

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

Quota 1/1

Nato a Chiaromonte il 02/02/1948

C.F.: _____

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 27/12/2024, gli immobili risultano di proprietà:

Nuda Proprietà

Nato a Chiaromonte il 19/06/1999

C.F.: _____

Usufruttuaria

Nato a Chiaromonte il 21/03/1970

C.F.: _____

Gli immobili vengono posti in vendita per la quota 1/1 ad eccezione del fabbricato che risulta realizzato su altra particella ma già frazionato catastalmente.

3 Dati catastali.

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

Foglio	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.	Piano
37	46		Seminativo	3	1.782,00 mq	€ 3,22	€ 4,14	
37	47		Pascolo Arb	2	2.146,00 mq	€ 1,44	€ 1,22	

Dati di classamento

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
37	120			F/3	--	--	---	--	

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Foglio	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.	Piano
37	31		Semin. Irrig.	3	1.036,00 mq	€ 2,41	€ 2,14	

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Foglio	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.	Piano
37	38		Seminativo	3	1.763,00 mq	€ 3,19	€ 4,10	
37	39		Seminativo	3	758,00 mq	€ 1,37	€ 1,76	

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

Foglio	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agrar.	Piano
37	40		Incolt. Ster.		93,00 mq	€ --	€ ---	
37	41		Pascolo Arb.	2	2.181,00 mq	€ 1,46	€ 1,24	

4 Cronistoria dati catastali.

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

La particella **46 e 47** derivano dalla particella 32 giusto frazionamento n. 35779.1 del 28/03/2006 la particella 32 deriva dalla particella 15 a seguito di frazionamento n. 70284 del 14/10/1987; La particella **120** deriva dalla precedente particella 46 con atto in costituzione del 29/01/2013 Pratica n. PZ0016284;

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

la particella 31 deriva dalla particella 6 a seguito di frazionamento n. 70284 del 14/10/1987;

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

La particella **38 e 39** derivano dalla particella 9 giusto frazionamento n. 35779.1 del 28/03/2006;

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

La particella **40 e 41** derivano dalla particella 10 giusto frazionamento n. 35779.1 del 28/03/2006;

5 Provenienza del Bene.

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

- Pervenuti a _____ per la quota 1/1, con Atto n. 9545 del 06 gennaio 1985 Notaio Franco Guarino, da _____, nato a Senise (PZ) il 08/12/1912.

Trascrizione del 02 febbraio 1985, n.ri 1308/1133.

- Pervenuti a _____ per la quota 1/1, con Atto n. 7365 del 16 luglio 1967 Notaio Giuseppe Nicola Viceconte, da _____, nata a Chiaromonte (PZ) il 12/06/1919. Trascrizione del 14 agosto 1967, n.ri 17705/16781.

Con Atto del 22 luglio 2016 rep. 4811 racc. 3527 Notaio Nicola Guerriero la Sig.ra _____, nata a Chiaromonte (PZ) il 21 marzo 1970 il quale all'art. 2 recita:

"...posseduto dalla parte donante la quale dichiara che quanto in oggetto è ad essi pervenuto in forza di usucapione non accertata giudizialmente, titolo che la parte

donataria, resa edotta degli effetti della mancanza della continuità delle trascrizioni, dichiara di ben conoscere ed accettare senza eccezione o riserva alcuna" dona alla figlia

_____, nata a Chiaromonte (PZ) il 22 settembre 1991 la nuda proprietà dei beni oggetto di pignoramento riservandosi l'usufrutto vita sua natural durante.

Con Atto del 31 gennaio 2020 rep. 11343 racc. 8266 Notaio Nicola Guerriero la Sig.ra _____, nata a Chiaromonte (PZ) il 22 settembre 1991 dona la nuda

proprietà dei beni oggetto al Sig. _____, nato a Chiaromonte (PZ) il 19 giugno 1999.

6 Formalità Pregiudizievoli.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 27/12/2024, sono risultate le seguenti formalità:



Per tutti i Beni oggetto del pignoramento:

- **TRASCRIZIONE del 22/04/2004** - Registro Particolare 4780 Registro Generale 8335 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 377 del 25/03/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (riferito a tutte le particelle originali) RINNOVATO con Trascrizione n. 1746 del 06/02/2024.
- **ISCRIZIONE del 29/03/2018** - Registro Particolare 743 Registro Generale 5784 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1636/9218 del 29/03/2018 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (riferito a tutte le particelle attuali) Capitale € 193.198,50 Totale € 386.397,00 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Data 29/03/2018 Numero di repertorio 1636/9218
- **TRASCRIZIONE del 06/02/2024** - Registro Particolare 1746 Registro Generale 2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 377 del 25/03/2004 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4780 del 2004)

Precisazioni:

La Rinnovazione trascritta il 06/02/2024 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 2002, riferita all'Atto giudiziario del 25/03/2004 rep. 377 (Trascrizione n. 4780 del 2004) è stata eseguita sulle particelle originali (part.9, 10, 31, 32)

Si precisa inoltre che su tutti i beni della procedura, grava una servitù di elettrodotto:

- **TRASCRIZIONE del 01/03/2004** - Registro Particolare 2913 Registro Generale 4744 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63848 del 03/02/2004 ATTO TRA VIVI - SERVITU' DI ELETTRODOTTO.

7 Caratteristiche costruttive e descrizione - Bene 1-2-3-4.

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un fabbricato in costruzione destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli, situato a Chiaromonte (PZ), località Valle Pastori, e da terreni agricoli ad esso pertinenti. Il fabbricato, identificato al catasto con la particella 120, categoria F/3, si presenta come una struttura in cemento armato allo stato grezzo, con solai in latero-cemento e copertura in tegole. L'edificio, si sviluppa su due livelli, di dimensioni 30,00 ml di lunghezza e 20,00 ml di larghezza, per una superficie

lorda di 600 mq. al pian terreno e 400 mq. al primo piano, oltre due ampi terrazzi di superficie complessiva 200 mq.. Al piano terra è presente un unico locale chiuso, destinato ad autorimessa che occupa una superficie di circa 15,00 mt. di lunghezza e 4,70 di larghezza.

I terreni, identificati al catasto con le particelle 46 e 47 (ex part. 32), 31, 38 e 39(ex Part. 9), 40 e 41(ex Part. 10), sono adibiti a piazzale e sulle particelle 38 e 39 presentano due manufatti accessori: una struttura in legno di circa 35 mq. e una tettoia in metallo di circa 165 mq.

L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Statale 653 "Sinnica" tramite un ingresso carrabile autorizzato. Si precisa che tale accesso ricade su un'area demaniale concessa in uso alla proprietaria, concessione attualmente scaduta e non rinnovata nei confronti dell'Ente Regionale - Ciclo delle Acque, così come meglio descritto nella nota del 03/04/2024 n. 0076448:

Dal sopralluogo è stata accertata l'occupazione di una porzione di suolo appartenente al Demanio Pubblico dello Stato - Ramo idrico avente una superficie di circa mq 1300 in corrispondenza del tratto compreso tra il Km 36+143 e il Km 36+295 della S.S. 653, lato destro fino all'inizio del viadotto sul Torrente Rubbio, realizzando una recinzione permanente costituita da un muretto di calcestruzzo con soprastante ringhiera di ferro, oltre alla posa di un cancello di accesso scorrevole, sempre in ferro, e alla piantumazione di alberi di olivo sul terreno occupato.

Come si rileva dalla relazione di sopralluogo allegata alla presente, sul suolo demaniale occupato senza titolo esiste una pista carrabile pubblica che, partendo dalla piazzola stradale al Km 36+200 della S.S. 653 e passando al di sotto del viadotto Rubbio, consentiva l'accesso in alveo alla confluenza del Torrente Rubbio con il Fiume Sinni e all'area golenale interna all'argine di quest'ultimo.

La posa del cancello sopra descritto lungo la strada statale e di un altro in ferro installato nel Torrente Rubbio hanno precluso ogni accesso in alveo, impedendo di fatto ogni intervento pubblico di manutenzione e di ripristino dell'efficienza idraulica dei corpi idrici citati.

Precisando inoltre, che lo svincolo di accesso all'area è stato regolarmente autorizzato dall'Anas s.p.a. gestore della Strada Statale.

Individuazione e confini catastali.

Le particelle che compongono il lotto pignorato confinano a nord con la S.S.653 "Sinnica" ad est con il torrente Rubbio, a sud con la particella 12 e ad ovest con le part.ile 30,34,42 e 43.



Consistenza.

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

Considerando che parte dell'immobile, insiste su una particella catastale di proprietà di terzi e non compresa nel presente procedimento esecutivo, si ritiene opportuno, ai fini di una corretta stima del bene, suddividere le superfici in base alla rispettiva particella di appartenenza.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali in corso di costr. Part. 120	296,00 mq	0,60	177,60 mq	Terra
Locale deposito Part. 120	70,50 mq	1,00	70,50 mq	Terra



Totale piano terra Part. 120	366,50 mq		248,10 mq	
Locali in corso di costr. Part. 120	266,50 mq	0,60	159,90 mq	Primo
Terrazzi Part. 120	100,00 mq	0,20	20,00 mq	Primo
Totale piano primo Part. 120	366,50 mq		179,90 mq	
Totale Superficie Part. 120			428,00 mq	
Locali in corso di costr. Part. 42	233,50 mq	0,60	140,10 mq	Terra
Totale piano terra Part. 42	233,50 mq		140,10 mq	
Locali in corso di costr. Part. 42	133,50 mq	0,60	80,10 mq	Primo
Terrazzi Part. 42	100,00 mq	0,20	20,00 mq	Primo
Totale piano primo Part. 42	366,50 mq		100,10 mq	
Totale Superficie Part. 42			240,20 mq	
	Totale Superficie Convenzionale		668,20 mq	

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47).

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Bene 1	3.928,00 mq	1,00	3.928,00 mq
Bene 2	1.036,00 mq	1,00	1.036,00 mq
Bene 3	2.521,00 mq	1,00	2.521,00 mq
Bene 4	2.274,00 mq	1,00	2.274,00 mq
		TOTALE	9.759,00 mq

Stato Conservativo.

L'intero immobile, in considerazione che si tratta di un edificio ancora in corso di costruzione e pertanto composto dalla sola intelaiatura orizzontale e verticale e privo di ogni impianto o rifinitura, risulta essere in discreto stato di manutenzione.

Corrispondenza catastale.

A seguito di accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, è stato riscontrato che il fabbricato risulta essere correttamente censito in Catasto Urbano con

categoria catastale "F3" senza rendita. La sagoma dello stesso, in seguito al frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Potenza con il n. 34779 del 28/03/2006, riportata in mappa, corrisponde con le Particelle n.42 e n.120 del foglio di Mappa n.37. Dal confronto fra la sagoma riportata attualmente in atti e i grafici allegati al Permesso di Costruire, riportante una planimetria di ubicazione del fabbricato pressoché identica a quella catastale, si evince che la superficie complessiva catastale del fabbricato risulta essere pari a 600 mq. Si precisa che la superficie del fabbricato corrispondente alla particella n.42 risulta ricadere in area non interessata alla procedura esecutiva, poiché di proprietà di soggetti terzi. In relazione ai baraccamenti presenti in sito, si reputa che gli stessi non abbiano alcuna rilevanza immobiliare, poiché sono stati autorizzati con Denuncia di Inizio Attività (DIA) per il tempo esclusivamente necessario all'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato, esclusivamente per i fini organizzativi di cantiere.

Normativa Urbanistica.

I beni ricadono all'interno del comune di Chiaromonte (PZ) in "zona Produttiva" del vigente programma di fabbricazione, inoltre ricadono all'interno della perimetrazione del Parco del Pollino.

Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiaromonte, ha constatato che l'immobile in oggetto è stato realizzato con seguenti titoli edilizi, intestati tutti alla Sig.ra _____:

- Permesso di Costruire n. 30/03 del 08/07/2004 – Lavori di costruzione Svincolo S.S. Sinnica;
- Permesso di Costruire in variante n. 6 del 12/05/2005 – Lavori per la costruzione di un fabbricato da adibire a lavorazione di prodotti agricoli;

- Permesso di Costruire in Variante n. 13 del 03/08/2007 – Perizia di variante per sistemazione esterna;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 01/2007 per la realizzazione di una platea per alloggiare un container per il tempo esclusivamente necessario all'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato per fini organizzativi di cantiere;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5 del 21/05/2012 per accertamento di conformità Urbanistica al PdC 13/07;

Dal consulto degli elaborati a corredo dei vari permessi rilasciati dal Comune di Chiaromonte, si può constatare che fino alla data di esecuzione del sopralluogo, essendo i lavori tuttora non ultimati ed in considerazione dello stato in cui si trova il fabbricato, non sono stati effettuati abusi edilizi e pertanto l'immobile risulta essere in regola con la normativa urbanistica. Va precisato, che il box da cantiere e la tettoia in ferro, alla data di sopralluogo, risultavano ancora presenti sui luoghi e pertanto privi di titoli edilizi, di conseguenza lo scrivente in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione sul valore finale utile alla rimozione di quest'ultimi. Inoltre, l'ingresso alla proprietà, la recinzione costituita da un muretto in cemento armato con relativa inferriata sovrastante ed il cancello scorrevole, risultano essere stati realizzati su suolo Demaniale con regolare Permesso di Costruire e conseguente autorizzazione da parte dell'Anas S.p.A., n°652 del 14.01.2004.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano detenuti dal Sig. _____, in qualità di nudo proprietario e dalla la Sig.ra _____ in qualità di usufruttuaria pervenutigli in forza di usucapione non accertata giudizialmente.



Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali.

Concessione accesso carraio da parete di Anas S.P.A. per la durata di anni 29 (ventinove) previo pagamento del canone annuo di € 84.66 (ottantaquattro/66).

Servitù.

Si precisa che su tutti i beni della procedura, Grava una servitù di elettrodotto:

- **TRASCRIZIONE del 01/03/2004 - Registro Particolare 2913 Registro Generale 4744 Pubblico ufficiale TORTORELLA CARLO Repertorio 63848 del 03/02/2004 ATTO TRA VIVI - SERVITU' DI ELETTRODOTTO.**



Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

L'ingresso alla proprietà, la recinzione costituita da un muretto in cemento armato con relativa inferriata sovrastante ed il cancello scorrevole risultano essere stati realizzati su suolo Demaniale, pertanto in fase di stima lo scrivente provvederà a decurtare dall'importo finale le somme per la demolizione e lo spostamento del cancello sul confine di proprietà delle particelle oggetto della presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

Essendo un edificio in corso di costruzione e mai ultimato non è presente alcuna certificazione.

8 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con



riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il valore commerciale del bene è stato quindi 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 la 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 agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Potenza (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

Bene 1 – Fabbricato, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi 120 fabbricato in costruzione).

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 270,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 250,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 400,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **306.67 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	0,97
<i>coefficiente di condizione</i>	0,96
<i>coefficiente di panoramicità</i>	-
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	0,97
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	0,97
<i>coefficiente di tipologia</i>	0,98
<i>coefficiente di superficie</i>	0,99
Totale coefficiente di riduzione	0,85

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$V_{ur} = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$$

valore unitario medio	€ 306,67
Coefficiente di riduzione	0,85

valore unitario ridotto	€ 260,67
-------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- o **260,67 €/mq** il valore al metro quadro:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 1	668,20 mq	260,67 €/mq	174.177,47 €

Valore del Bene: € 174.177,47

Essendo il fabbricato ubicato su due diverse proprietà, si reputa opportuno suddividere la quota spettante di valore su ogni singola particella in proporzione all'incidenza della superficie rilevata e pertanto:

Part. 120 - € 260,67 X 428,00 mq = **€ 111.565,33**

Part. 42 - € 260,67 X 240,20 mq = **€ 62.612,13**

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47).

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

In considerazione della natura dei terreni, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione i valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nella zona e valutato i valori della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 1 - 2 - 3 - 4	9.759,00 mq	4,00 €/mq	39.036,00 €

Valore dei Beni 1 - 2 - 3 - 4: € 39.036,00

Al valore finale dei beni va detratto l'importo stimato forfettariamente in:

Valore complessivo di stima (€ 111.565,33 + € 39.036,00)	€ 150.601,33
Rimozione e sistemazione muro ingresso e delimitazione proprietà	- € 20.000,00
Rimozione strutture non autorizzate	- 4.000,00
Realizzazione opere per dividere la struttura	- € 3.000,00
Permessi edilizi	- € 5.000,00
Sanzioni e oneri	- € 1.500,00
Incidenza completamento lavori	- 40 %
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	- 15 %

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 150.601,33 - € 97.905,73**

Valore finale dei Beni: € 53.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *cinquantatremila/00 euro*

9 Suddivisione dei LOTTI

Lotto unico

Bene 1 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 32 (oggi particella 46, 47 e 120 fabbricato in costruzione).

Bene 2 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 31.

Bene 3 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 9 (oggi particella 38 e 39).

Bene 4 – Terreno, ubicato in Chiaromonte (PZ), Fg. 37 Part. 10 (oggi particella 40 e 41).

Valore finale del Lotto: € 53.000,00

cinquantatremila/00 euro

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.



Vallo della Lucania, li 07/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce

ELENCO ALLEGATI:

1. *Visure Ipocatastali;*
2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*

