

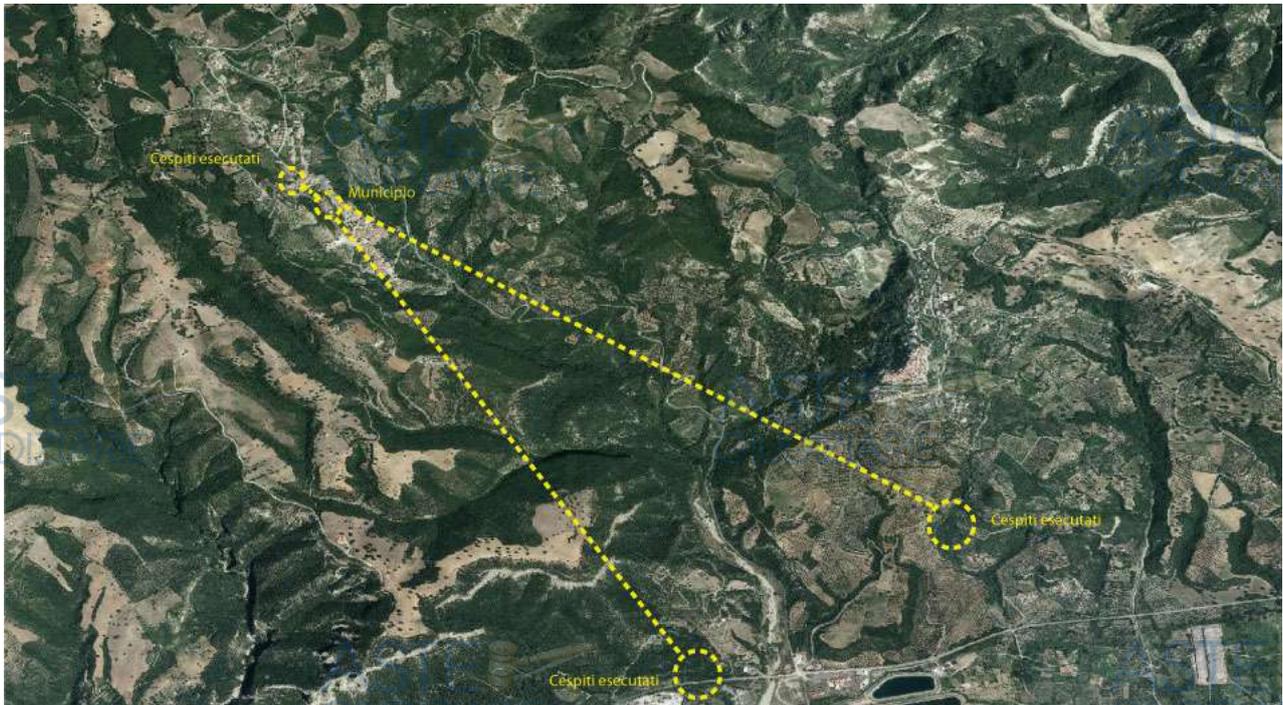
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
G.E.: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

**Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 25/2023 – Udienza del 07/05/2025**

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 10 Aprile 2025

Il C.T.U.  
Arch. Anna Marmo

|  |    |
|--|----|
| MANDATO.....   | 4  |
| PREMESSA.....  | 4  |
| SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA.....  | 4  |
| CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI.....  | 5  |
| DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA.....   | 6  |
| RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.....  | 7  |
| QUESITO n°1.....   | 7  |
| QUESITO n°2.....   | 16 |
| QUESITO n°3.....   | 18 |
| QUESITO n°4.....   | 18 |
| QUESITO n°5.....   | 19 |
| QUESITO n°6.....   | 20 |
| QUESITO n°7.....   | 23 |
| QUESITO n°8.....   | 23 |
| ▪ LOTTO UNO: ABITAZIONE.....   | 25 |
| ▪ LOTTO DUE: ABITAZIONE.....   | 25 |
| ▪ LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....   | 25 |
| ▪ LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....   | 26 |
| ▪ LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO.....   | 26 |
| ▪ LOTTO SEI: BOX AUTO.....   | 26 |
| ▪ LOTTO SETTE: BOX AUTO.....   | 26 |
| ▪ LOTTO OTTO: TERRENI.....   | 26 |
| QUESITO n°9.....   | 27 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO fg. 14 p.lla 439 sub 16.....   | 28 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO fg. 14 p.lla 439 sub 15.....   | 28 |
| LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE fg. 14 p.lla 439 sub 14.....   | 29 |
| LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE fg. 14 p.lla 439 sub 13.....   | 30 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO fg. 14 p.lla 439 sub 12.....   | 30 |
| LOTTO SEI: BOX AUTO fg. 14 p.lla 439 sub 3.....  | 31 |
| LOTTO SETTE: BOX AUTO fg. 14 p.lla 439 sub 4.....  | 32 |
| • CRITERIO DI STIMA.....   | 32 |
| • STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona..... | 33 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO.....   | 35 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....   | 36 |
| LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....   | 36 |
| LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....   | 36 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA.....  | 36 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....   | 37 |
| LOTTO SETTE: GARAGE.....   | 37 |
| • STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari.....  | 37 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO.....   | 39 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO.....   | 39 |
| LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....   | 40 |
| LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....   | 40 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA.....  | 40 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....   | 41 |

|   |    |
|---|----|
| LOTTO SETTE: GARAGE .....   | 41 |
| • STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione .....     | 41 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO .....   | 42 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO .....   | 42 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA.....                               | 43 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....  | 44 |
| LOTTO SETTE: GARAGE .....   | 45 |
| • STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI .....                             | 46 |
| LOTTO OTTO: FONDO RUSTICO.....  | 46 |
| • CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 25/2023..... | 47 |
| Valore risultante dalla stima .....   | 47 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO .....   | 47 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO .....   | 47 |
| LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....                        | 48 |
| LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....                    | 48 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA.....                               | 49 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....  | 49 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....  | 49 |
| • DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE.....                     | 50 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO .....   | 50 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO .....   | 50 |
| LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....                        | 51 |
| LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....                    | 51 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA.....                               | 52 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....  | 52 |
| LOTTO SETTE: GARAGE .....   | 52 |
| LOTTO OTTO: FONDO RUSTICO.....  | 53 |
| QUESITO n°10.....   | 53 |
| QUESITO n°11.....   | 56 |
| QUESITO n°12.....   | 56 |
| QUESITO n°13.....   | 56 |
| LOTTO UNO: APPARTAMENTO .....   | 58 |
| LOTTO DUE: APPARTAMENTO .....   | 61 |
| LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....                        | 65 |
| LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE.....                    | 68 |
| LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA.....                               | 70 |
| LOTTO SEI: GARAGE.....  | 72 |
| LOTTO SETTE: GARAGE .....   | 73 |
| LOTTO OTTO: FONDO RUSTICO.....  | 74 |
| QUESITO n°14.....   | 75 |
| QUESITO n°15.....   | 79 |
| QUESITO n°16.....   | 79 |
| RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....                               | 80 |
| ELENCO ALLEGATI .....   | 90 |

## **MANDATO**

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 25/2023 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 14/06/2024 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico - Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 22/01/2025.

In data 20/12/2024 la sottoscritta inviava richiesta di proroga di 60 giorni, accordata con decreto del GE. Con separato decreto l'udienza di determinazione delle modalità di vendita veniva rimandata al 07/05/2025.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

## **PREMESSA**

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

## **SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA**

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 12/07/2024 a partire dalle ore 16:30, presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Gallicchio (PZ), centro abitato, in via Padre Tifo 42, unitamente al custode delegato alla vendita, Avv. Mario Addresso.

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli immobili oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza dei debitori esecutati ha dato inizio alle ore 16:45 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Gallicchio (PZ) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerenti i cespiti di cui si tratta.

#### **CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI**

- 14/06/2024: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.25/2023 su fascicolo telematico;
- 19/06/2024: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Gallicchio (PZ), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 25/06/2024: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di Residenza, Residenza storico, Stato Civile e Stato di Famiglia e dei certificati di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio;
- 09/07/2024: Deposito Controlli preliminari CTU con Allegati;
- 11/07/2024: Visure catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 12/07/2024: Primo accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva
- 11/11/2024: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ) e del comune di Missanello;
- 20/12/2024: Primo accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ); deposito istanza di proroga per consegna Perizia immobiliare;
- 24/12/2024: Riscontro da parte dell'Ufficio tecnico di Missanello (PZ) a mezzo PEC del Certificato di Destinazione Urbanistico;
- 10/02/2025: Secondo accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ);
- 14/02/2025: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));
- 21/02/2025: Visure catastali ed ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);

- Dal 14/02/2025 al 05/04/2025: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 10/04/2025: Invio alle parti della relazione peritale via PEC e posta raccomandata; Deposito telematico

### **DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA**

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.L. N. 25/2023:
    - atto di pignoramento del 27/03/2023 con relata di notifica ed attestazione di conformità;
    - titolo esecutivo, Sentenza n.3089/2022 pubblicata il 08/08/2022, RG 14097/2014;
    - atto di precetto del 21/11/2022 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r ed attestazione di conformità;
    - Procura alle liti da parte di [REDACTED]
    - Nota di iscrizione a ruolo;
    - Certificazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Calderini del 27/04/2023 con attestazione di conformità;
    - Istanza di Vendita del 26/04/2023;
- Ricevute notifiche pignoramento immobiliare;
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento trascritto a Potenza in data 27/04/2023 al Registro Particolare n. 5919 ed al Registro Generale n. 7279;
  - nota di deposito originale Nota di trascrizione Pignoramento immobiliare del 03/05/2023;
  - Istanza di vendita del 31/05/2024;
  - Accettazione incarico Custode giudiziario, Avv. Mario Addresso;
  - Istanza di visibilità del 13/06/2024 Avv. Mario Addresso

#### **DOCUMENTI PRODOTTI:**

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
  - Certificati di Residenza storico rilasciati dal Comune di Gallicchio (PZ) in data 25/06/2024;
  - Certificato Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Gallicchio (PZ) in data 25/06/2024;
  - Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio rilasciati dal Comune di Gallicchio (PZ) in data 25/06/2024
- ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agencia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezioni ipotecarie del 21/02/2025 nn. T280935, T1 280935, T387208, T1 387208, T390810, T1 390810; per immobile del 21/02/2025 nn. T394481, T395363, T395892, T396610, T1 396610, T398769, T401113, T401650
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
  - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:

- Visure storiche per immobile del 21/02/2025 nn. T272912, T273163, T273398, T273725, T273939, T274253, T274535, T275009, T275342, T275754, T276256

- Visura storica per soggetto del 21/02/2025 n. T277029/2025, T277117/2025, T277586/2025, T277969/2025

- Visure per soggetto e per immobile, precisamente:

- Visure per immobile del 21/02/2025 n. T272682/2025, T273098/2025, T273311/2025, T273641/2025, T273866/2025, T274138/2025, T274423/2025, T274884/2025, T275234/2025, T275648/2025, T276094/2025

- Visura per soggetto del 21/02/2025 n. T276872/2025, T277429/2025, T277769/2025

- Estratti di mappa digitali del 21/02/2025 n. T278234/2025, T278478/2025, T279453

- Elaborato Planimetrico dell'11/07/2024 n. T372701

- Elenco subalterni dell'11/07/2024 n. T372702

- Planimetrie catastali dell'11/07/2024 nn. T370228, T370233, T370234, T370235, T370236

- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:

- Certificato di Destinazione urbanistica del 10/02/2025, Comune di Gallicchio (PZ);

- Certificato di Destinazione urbanistica del 23/12/2024, Comune di Missanello (PZ);

- Stralcio PRG, Comune di Missanello (PZ);

- Norme tecniche di Attuazione PRG, Comune di Missanello (PZ);

- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;

- Denuncia di Costruzione n°3/1971;

- Concessione n°3/2001;

- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;

- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;

Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1A).

## RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E

### QUESITO n°1

*L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.*

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore procedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità; e di verificare se la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte procedente, rappresentata legalmente dall'Avv. Fabrizio Panza, con atto di pignoramento immobiliare (Allegato 2A) del 27/03/2023, trascritto a Potenza con nota in data

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch\_annamarmo@archiworldpec.it

27/04/2023 al Registro Particolare n. 5919 ed al Registro Generale n. 7279 (Allegato 2B), richiedeva al Tribunale di Lagonegro l'**espropriazione della piena proprietà, rispettivamente per le quote di 1/3, appartenente ai** [REDACTED] **dei seguenti immobili:**

1. Locale Deposito, piano T, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 12** Cat. C/2, Consistenza 103 mq;
2. Locale Autorimessa, piano T, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 3** Cat. C/6, Consistenza 52 mq;
3. Locale Autorimessa, piano T, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 4** Cat. C/6, Consistenza 56 mq;
4. Appartamento, piano P3, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 15** Cat. A/2, Consistenza 11 vani;
5. Appartamento, piano P4, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 16** Cat. A/2, Consistenza 8,5 vani;
6. Appartamento, piano P1, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 13** Cat. F/3;
7. Appartamento, piano P2, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 14, P.IIa 439, Sub 14** Cat. F/3;
8. Terreno, Comune di Gallicchio (PZ), riportato in Catasto Terreni al **Fg. 28, P.IIa 388**, Consistenza 630 mq;
9. Terreno, Comune di Missanello (PZ), riportato in Catasto Terreni al **Fg. 12, P.IIa 327**, Consistenza 240 mq;
10. Terreno, Comune di Missanello (PZ), riportato in Catasto Terreni al **Fg. 12, P.IIa 329**, Consistenza 760 mq;

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

| Comune                    | Foglio | Part   | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|--|-----|-----------|---|
| Gallicchio (PZ)           | 14     | 439  | 12  | C/2       | [REDACTED]<br>proprietà per 1/3<br>[REDACTED]<br>proprietà per 1/3<br>[REDACTED]<br>proprietà per 1/3 |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA PADRE TITO n. 42 Piano T   |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019) |     |           |   |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

| Comune                    | Foglio | Part   | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|--|-----|-----------|---|
| Gallicchio (PZ)           | 14     | 439  | 3   | C/6       | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA NOCE TORDIGNO Piano T  |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | VARIAZIONE del 21/01/2014 Pratica n. PZ0007373 in atti dal 21/01/2014 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1979.1/2014) |     |           |   |

| Comune                    | Foglio | Part  | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|---|-----|-----------|---|
| Gallicchio (PZ)           | 14     | 439   | 4   | C/6       | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA NOCE TORDIGNO Piano T   |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | VARIAZIONE del 21/01/2014 Pratica n. PZ0007375 in atti dal 21/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1980.1/2014) |     |           |   |

| Comune                    | Foglio | Part   | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|--|-----|-----------|---|
| Gallicchio (PZ)           | 14     | 439  | 15  | A/2       | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA PADRE TITO n. 39-42 Interno 3 Piano 3  |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019) |     |           |   |

| Comune                    | Foglio | Part   | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|--|-----|-----------|---|
| Gallicchio (PZ)           | 14     | 439  | 16  | A/2       | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA PADRE TITO n. 42 Interno 4 Piano 4   |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 30/12/2018 Pratica n. PZ0132055 in atti dal 31/12/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3539.1/2018) |     |           |   |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

| Comune                    | Foglio | Part   | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|--|-----|-----------|---|
| Galicchio (PZ)            | 14     | 439  | 13  | F/3       | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA NOCE TORDIGNO n. 39 Interno 1; VIA PADRE TITO n. 42 Interno 1 Piano 1  |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019) |     |           |   |

| Comune                    | Foglio | Part   | Sub | Categoria | INTESTATARIO  |
|---------------------------|--------|--|-----|-----------|---|
| Galicchio (PZ)            | 14     | 439  | 14  | F/3       | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>        |        | VIA PADRE TITO n. 39-42 Interno 2 Piano 2  |     |           |   |
| <b>DATI DERIVANTI DA:</b> |        | VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019) |     |           |   |

| Comune                               | Foglio | Part                                   | Qualità Classe | Superficie (m2) | INTESTATARIO  |
|--------------------------------------|--------|--|----------------|-----------------|---|
| Galicchio (PZ)                       | 28     | 388                                    | PASC CESPUG U  | 630 mq          | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>                   |        | -                                      |                |                 |   |
| <b>ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:</b> |        | Impianto meccanografico del 27/05/1978 |                |                 |   |

| Comune                               | Foglio | Part                                   | Qualità Classe | Superficie (m2) | INTESTATARIO   |
|--------------------------------------|--------|--|----------------|-----------------|--|
| Missanello (PZ)                      | 12     | 327                                    | ULIVETO 2      | 240 mq          | <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> <p>██████████<br/>██████████</p> <p>██████████<br/>proprietà per 1/3</p> |
| <b>UBICAZIONE:</b>                   |        | -                                      |                |                 |  |
| <b>ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:</b> |        | Impianto meccanografico del 15/06/1978 |                |                 |  |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

| Comune                               | Foglio | Part                                   | Qualità Classe | Superficie (m2) | INTESTATARIO   |
|--------------------------------------|--------|--|----------------|-----------------|--|
| Missanello (PZ)                      | 12     | 329                                    | PASCOLO ARB 2  | 760 mq          | ██████████<br>██████████<br>██████████<br>proprietà per 1/3<br>██████████<br>proprietà per 1/3 |
| <b>UBICAZIONE:</b>                   |        | Missanello (PZ)                        |                |                 |  |
| <b>ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:</b> |        | Impianto meccanografico del 15/06/1978 |                |                 |  |

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Gallicchio (SA) (fig.1-3-5, Allegato 6B) ed Ortofoto/Catastale (figura 2-4-6, Allegato 6C) con l'ubicazione dei cespiti pignorati:



Figura 1: Stralcio catastale via Noce Tordigno con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6A)



Figura 2: Stralcio catastale su ortofoto via Noce Tordigno con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6B)

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch\_annamarmo@archiworldpec.it



Figura 3: Stralcio catastale SS598, Fondo Valle Val D'Agri, con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6A)

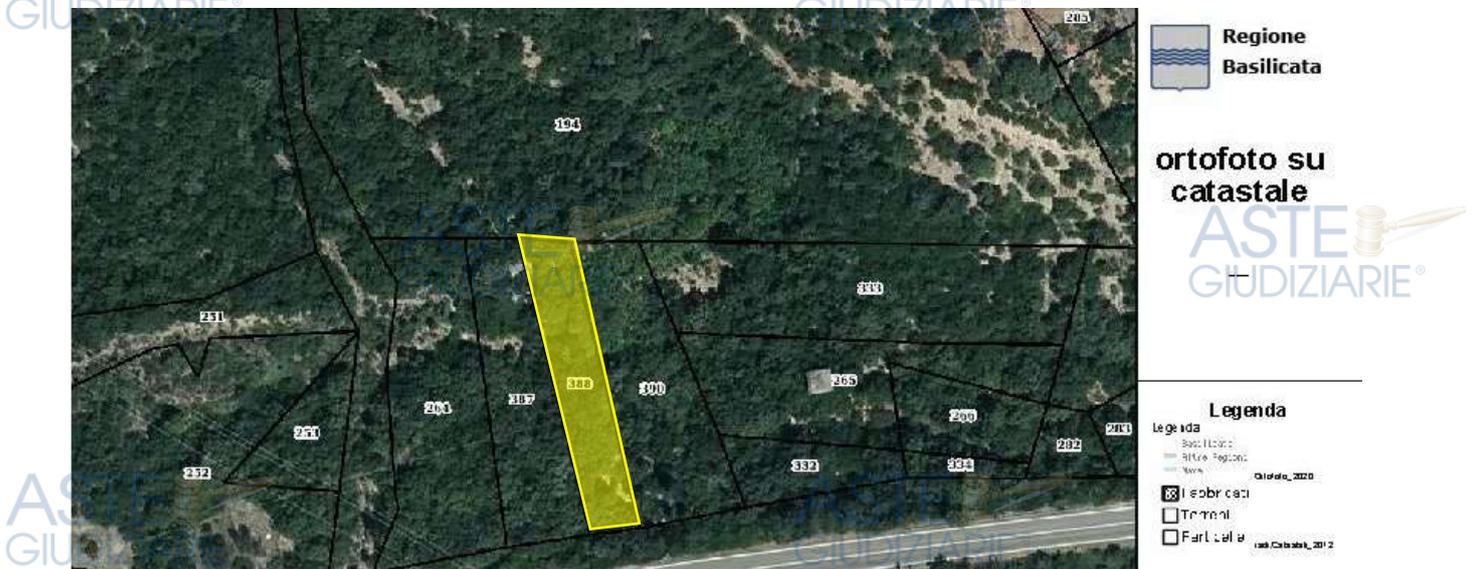


Figura 4: Stralcio catastale su ortofoto SS598, Fondo Valle Val D'Agri, con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6B)

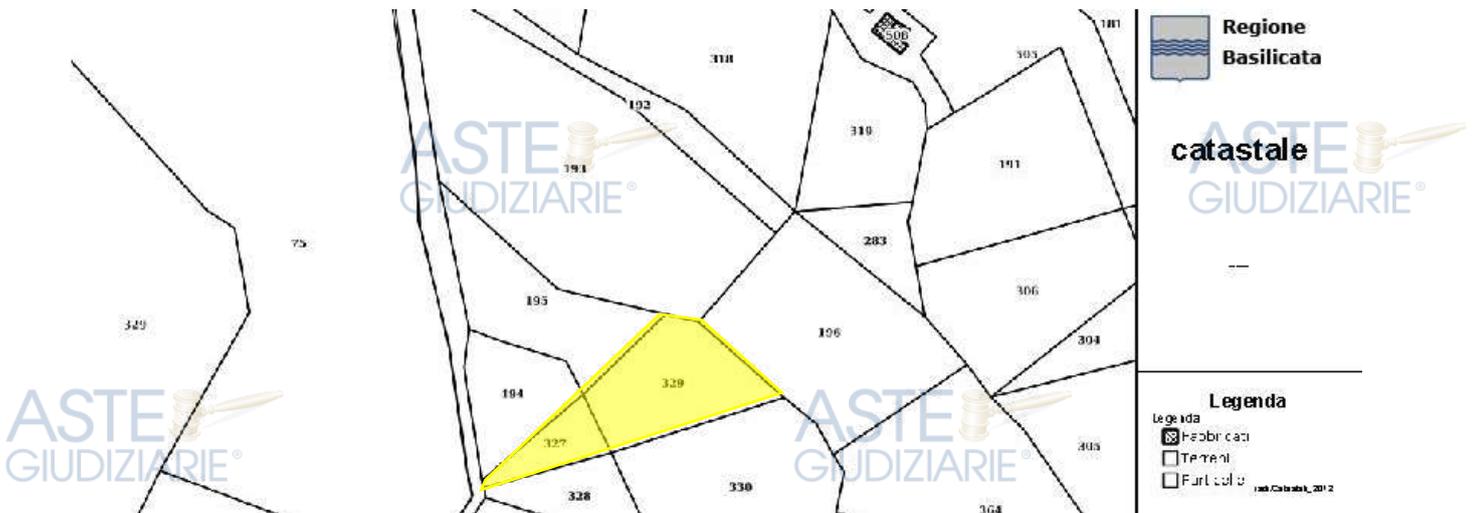


Figura 5: Stralcio catastale loc. Pedara, con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6A)



Figura 6: Stralcio catastale su ortofoto loc. Pedara, con ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6B)

Relativamente al fabbricato, si riporta di seguito, per chiarezza di esposizione, uno stralcio dell'elaborato planimetrico dal quale si evidenziano con chiarezza i confini catastali:

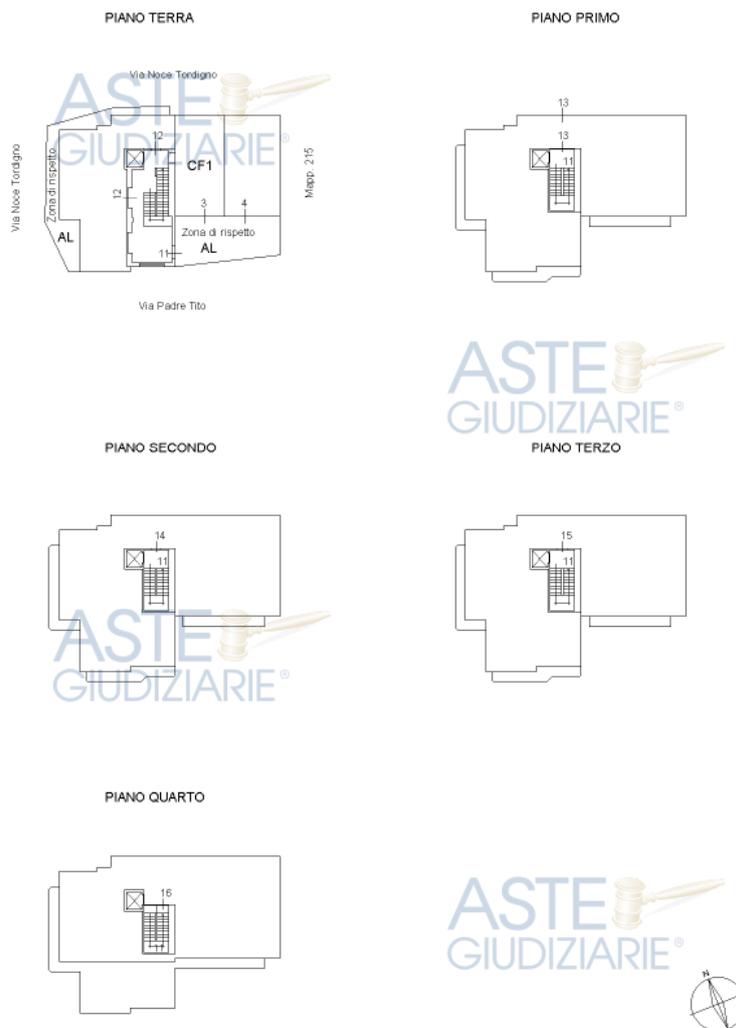


Figura 7: Stralcio Elaborato planimetrico (Allegato 5F)

Dall'Elaborato planimetrico, procedendo in senso orario, si evince che:

- **Le Abitazioni identificate al C.F. del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 14 p.lla 439 Sub 13-14-15-16**, rispettivamente ubicate al piano 1°, piano 2°, piano 3° e piano 4°, confinano: a Nord con via Noce Tordigno, ad Est con p.lle 215 – 466 fg. 14; a Sud con via Padre Tito, ad Ovest con via Noce Tordigno;
- **Il Locale Deposito identificato al C.F. del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 14 p.lla 439 Sub 12**, ubicato al piano terra, confina: a Nord con via Noce Tordigno, ad Est con p.lla 439 sub 3 e sub 11 (bene commune non censibile) fg. 14; a Sud con via Padre Tito e con p.lla 439 sub 11, ad Ovest con via Noce Tordigno;
- **Il Locale Garage identificato al C.F. del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 14 p.lla 439 Sub 3**, ubicato al piano terra, confina: a Nord con via Noce Tordigno, ad Est con p.lla 439 sub 4 fg. 14; a Sud con via Padre Tito, ad Ovest con p.lla 439 sub 11 (bene commune non censibile) e sub 12, fg. 14;
- **Il Locale Garage identificato al C.F. del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 14 p.lla 439 Sub 4**, ubicato al piano terra, confina: a Nord con via Noce Tordigno, ad Est con p.lle 215 – 466 fg. 14; a Sud con via Padre Tito, ad Ovest con p.lla 439 sub 3, fg. 14;
- **Il terreno identificato al C.T. del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 28 p.lla 388**, confina: a Nord con p.lla 194 fg.28, ad Est con p.lla 390 fg. 28; a Sud con SS598 – Fondo Valle Val d' Agri, ad Ovest con p.lla 387, fg. 28;
- **I terreni identificati al C.T. del Comune di Missanello (PZ) al fg. 12 p.lle 327-329**, confinano: a Nord con p.lle 193-194-195 fg.12, ad Est con p.lla 196 fg. 12; a Sud con p.lle 328-330, ad Ovest con strada comunale S. Teodoro;

*...ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini*

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene che i cespiti oggetto di procedura siano divisibili e pertanto **si ritiene opportuno predisporre più lotti di vendita.**

Di seguito si riporta uno schema sintetico dei singoli lotti proposti:

**LOTTO  
UNO**

PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DI 151,52 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO QUARTO, OLTRE DI CUI BALCONI E TERRAZZE PARI A COMPLESSIVI 68,61 MQ NETTI; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 16.

LA P.LLA 439 SUB 16 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;
- A SUD CON VIA PADRE TITO;
- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;
- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>LOTTO DUE</b> | <p>PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DI 195,18 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO TERZO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 15.</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 15 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;</li> </ul> |
|------------------|--|

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>LOTTO TRE</b> | <p>PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DI 196,66 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO SECONDO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 14.</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 14 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;</li> </ul> |
|------------------|---|

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>LOTTO QUATTRO</b> | <p>PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DI 195,46 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO PRIMO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 13.</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 13 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;</li> </ul> |
|----------------------|---|

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>LOTTO CINQUE</b> | <p>PIENA PROPRIETA' DI LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA DI 82,37 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 12.</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 12 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO E CON P.LLA 439 SUB 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE);</li> <li>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- AD EST CON P.LLA 439 SUB 3 E SUB 11 FG.14;</li> </ul> |
|---------------------|--|

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>LOTTO SEI</b> | <p>PIENA PROPRIETA' DI LOCALE GARAGE DI 41,46 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 3.</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 3 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON E CON P.LLA 439 SUB 12 E SUB 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) FG.14;</li> <li>- AD EST CON P.LLA 439 SUB 4 FG.14;</li> </ul> |
|------------------|---|

**LOTTO SETTE**

PIENA PROPRIETA' DI LOCALE GARAGE DI 40,48 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA; UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, ALLA P.LLA 439 SUB 4.

LA P.LLA 439 SUB 4 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):  
 - A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;  
 - A SUD CON VIA PADRE TITO;  
 - AD OVEST CON E CON P.LLA 439 SUB 3 FG.14;  
 - AD EST CON P.LLE 215-466 FG.14;

**LOTTO OTTO**

PIENA PROPRIETA' DI TERRENI DI COMPLESSIVI 1630 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO UN APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO IN AREA EXTRA-URBANA DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) E DA UN ULTERIORE APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI MISSANELLO (PZ); RISPETTIVAMENTE CENSITI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GALLICCHIO AL FOGLIO 28 P.LLA 388 E DEL COMUNE DI MISSANELLO AL FG.12 P.LLE 327-329.

LA P.LLA 388 FG. 28 DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) CONFINA CON (ALLEGATO 5E):  
 - A NORD CON P.LLA 194 FG.28  
 - A SUD CON SS598 – FONDO VALLE VAL D'AGRI;  
 - AD OVEST CON P.LLA 387 FG.28;  
 - AD EST CON P.LLA 390 FG.28

LE P.LLE 327-329 FG. 12 DEL COMUNE DI MISSANELLO(PZ) CONFINANO CON (ALLEGATO 5E):  
 - A NORD CON P.LLE 193-194-195 FG.12  
 - A SUD CON P.LLE 328-330 FG.12;  
 - AD OVEST CON STRADA COMUNALE S. TEODORO;  
 - AD EST CON P.LLA 196 FG.12

.. e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non ricorre il caso in esame.

**QUESITO n°2**

*L'esperto provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972*

I cespiti pignorati che forma i **lotti di vendita da 1 a 7**, individuati rispettivamente al *Catasto Fabbricati del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 14 P.lla 439 sub 3- 4-12-13- 14 -15- 16*, sono ubicati in via Noce Tordigno, nel centro abitato di Gallicchio in una zona densamente urbanizzata. É stata riscontrata la presenza di poche attività commerciali e di qualche struttura pubblica poco distante. Attualmente si accede all'intero immobile da via Padre Tito, strada comunale, che immette in un vano scala comune, identificato catastalmente al *fg, 14 p.lla 439 sub 11*, e, mediante una scala interna è possibile accedere agevolmente a tutti i livelli del fabbricato. Si rappresenta altresì che risulta presente anche un vano ascensore che agevola la fruibilità all'immobile. In particolare le unità immobiliari a piano terra ed al piano primo, risultano dotate anche di accesso diretto da strada comunale. Il fabbricato, in sostanza, di configura come una sorta di condominio minimo, sebbene lo stesso non sia di fatto costituito, caratterizzato da quattro livelli abitativi. Attualmente risultano

abitati dai debitori eseguiti e dalle loro famiglie, ovvero i fratelli [REDACTED] in particolare il piano terra, il piano terzo e quarto. Risultano liberi i piani primo e secondo, essendo gli stessi ancora privi di finiture civili e di impianti per civile abitazione.

STRUTTURE. Il fabbricato oggetto di esecuzione, è costituito da due corpi di fabbrica realizzati con metodologie tecnologiche diverse:

- il primo è costituito da muratura in pietrame con malta di calce idraulica, con solai intermedi in putrelle di ferro e tavelloni;
- il secondo realizzato in una fase successive in cls Armato così come la scala centrale che serve entrambi i corpi di fabbrica.

Il tetto è costituito da una soletta in cls con sovrastante manto di copertura in tegole canadesi.

IMPIANTI. L'impianto di riscaldamento delle singole unità immobiliari è costituito da una caldaia posta in apposito vano, oltre ai terminali in ghisa posti in tutti gli ambienti interni nonché al caminetto presente nelle zone giorno. Sono altresì presenti gli impianti elettrici ed idrici, entrambi sottotraccia. Relativamente ai piani primo e secondo, rispettivamente sub 13-14, si riscontra che sono presenti le predisposizioni degli impianti, ma gli stessi risultano ad oggi incompleti.

SERRAMENTI. Sono presenti su tutto l'immobile gli infissi esterni, caratterizzati da infissi in legno con vetrocamera e vetro con persiane alla romana di colore marrone brunito. Sono presenti altresì le porte di piano in legno massello nonché i portoni esterni in legno massello. I locali garage, rispettivamente sub 3-4, sono dotati di serranda elettrica tipo sezionale.

INTERNI. Risultano completi e rifiniti gli appartamenti ubicati al piano terzo e quarto, rispettivamente sub 15-16, nonché i locali a pianterreno inclusi i garage. Ciascun appartamento è dotato di servizi igienici. All'interno dell'appartamento al piano quarto si riscontrano delle macchie diffuse di umidità in prossimità degli abbaini, nonché delle lievi infiltrazioni dal terrazzo che interessano il piano terzo. Possiedono rivestimenti di ceramica di varie colorazioni e dimensioni, mentre i pavimenti sono in parquet. I sanitari sono porcellana di colore bianco. Gli ambienti interni si presentano nel complesso ben illuminati, arieggiati ed in buone condizioni.

Relativamente agli appartamenti al piano primo e secondo, rispettivamente sub 13-14, si riscontra che sono del tutto assenti le finiture interne e risultano allo stato grezzo.

I cespiti pignorati che formano il **lotto di vendita otto**, individuati al *Catasto Terreni del Comune Gallicchio (PZ), fg. 28 p.lla 388*, ed al *Catasto Terreni del Comune di Missanello, fg. 12c p.lle 327-329*, sono ubicati in area extra-urbana. Si accede al terreno oggetto di esecuzione in Gallicchio (PZ) direttamente dalla SS598 – Fondo Valle Val d'Agri, esso presenta una forma planimetrica rettangolare, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura acclive. Il fondo ha una buona esposizione a sud e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime

invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta coperto da una fitta vegetazione ed allo stato incolto.

Si accede al terreno oggetto di esecuzione in Missanello (PZ) da strada comunale San Teodoro, esso presenta una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione est-ovest ed una giacitura acclive. Il fondo ha una buona esposizione e non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta coperto da una fitta vegetazione ed allo stato incolto, sono presenti altresì degli alberi di ulivo.

*...e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di Immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Al riguardo, si rappresenta che per gli immobili oggetto di perizia non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

**QUESITO n°3**

*L'esperto provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

A partire dal 11/11/2024, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Gallicchio (PZ), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi degli immobili pignorati. In data 20/12/2024 e successivamente in data 03/02/2025 si eseguiva l'accesso agli atti dell'UTC (Allegato 8A – 8B) estraendo copia della documentazione rinvenuta agli atti dell'archivio e si relaziona, in merito al quesito, quanto segue.

L'immobile che comprende le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risulta essere realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;
- Denuncia di Costruzione n°3/1971;
- Concessione n°3/2001;
- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;
- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;

**QUESITO n°4**

*L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.*

Dai riscontri effettuati in sede di accesso agli atti dell'UTC, è stata rinvenuta una Licenza di Costruzione datata il 21.07.1965. Da un'attenta disamina dei grafici ad esso allegato si evidenzia che il fabbricato in progetto aveva una consistenza diversa rispetto a quella attuale (Allegato 8D).

Segue una nuova Denuncia di Costruzione n.3/1971, con la quale viene approvata la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione (Allegato 8E) ed infine la Concessione Edilizia n°3/2001 (Allegato 8F) per interventi di manutenzione straordinaria.

Infine è stata riscontrata della presenza di ulteriori n° 2 DIA – Denuncia di Inizio Attività, rispettivamente del 2005 e del 2006, quest'ultima corredata da Dichiarazione di Conformità degli impianti.

Dalla disamina dei grafici allegati all'ultima concessione edilizia, si evidenzia la presenza di lievi difformità rispetto al titolo edilizio presentato con DIA n°3/2006, prot. 887 del 15/03/2006, relativamente alla variazione delle aperture in facciata ed allo spostamento di alcuni tramezzi interni.

*In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

A seguito di accertamenti, adeguati ed opportuni rilievi in sede di sopralluogo e verifiche della documentazione visionata, si precisa che sono state riscontrate piccole difformità interne relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia rispetto agli elaborati planimetrici rinvenuti presso l'UTC. Non è stata riscontrata la presenza di istanze di condono e/o sanatorie.

Per le motivazioni sovraesposte **la scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.** In particolare, poiché le opere da sanare risultano compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia all'attualità, **relativamente ai lotti 1-2-3-4-5**, si precisa che:

- **Per la diversa distribuzione degli spazi interni, l'aggiudicatario può ottenere una SCIA IN SANATORIA, che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione) pari a circa 500 € ed ai costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 1.500 €.**

#### QUESITO n°5

*L'esperto provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

Si allegano i Certificati di destinazione urbanistica (Allegato 8B – Allegato 8C)

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**QUESITO n°6**

*L'esperto provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento...*

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratto di mappa (Allegato 5E), ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7A).

Gli immobili oggetto di perizia risultano censiti rispettivamente in catasto fabbricati e catasto terreni come:

1) Lotto 1:

Categoria A/2, classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale 208 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 196 mq, Rendita € 434,60

Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 16**

- deriva da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 30/12/2018 Pratica n. PZ0132055 in atti dal 31/12/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3539.1/2018)

2) Lotto 2:

Categoria A/2, classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie totale 247 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 239 mq, Rendita € 562,42

Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 15**

- deriva da VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019).

3) Lotto 3:

Categoria F/3

Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 14**

- deriva da VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019)

4) Lotto 4:

Categoria F/3

Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 13**

- deriva da VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019)

**ASTE GIUDIZIARIE**

5) Lotto 5:

Categoria C/2, classe 5, Consistenza 84 mq, Superficie totale 103 mq, Rendita € 52,06  
Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 12**

- deriva da VARIAZIONE del 05/01/2019 Pratica n. PZ0000552 in atti dal 07/01/2019 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 152.1/2019).

6) Lotto 6:

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 41 mq, Superficie totale 52 mq, Rendita € 42,35  
Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 3**

- deriva da VARIAZIONE del 21/01/2014 Pratica n. PZ0007373 in atti dal 21/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1979.1/2014)

7) Lotto 7:

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 41 mq, Superficie totale 52 mq, Rendita € 42,35  
Con i dati identificativi al NCEU, Gallicchio (PZ):

**Fg. 14 p.IIa 439 Sub 4**

- deriva da VARIAZIONE del 21/01/2014 Pratica n. PZ0007375 in atti dal 21/01/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1980.1/2014)

8) Lotto 8:

Pascolo Cesp, classe U, Superficie 630 mq, Reddito Dominicale € 0,29, Reddito Agrario € 0,16  
Con i dati identificativi al CT, Gallicchio (PZ):

**Fg. 28 p.IIa 388**

- deriva da Impianto meccanografico del 27/05/1978

Produttivo Uliveto, classe 2U, Superficie 240 mq, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,37  
Con i dati identificativi al CT, Missanello (PZ):

**Fg. 12 p.IIa 327**

- deriva da Impianto meccanografico del 15/06/1978

Pascolo Arb classe 2, Superficie 760 mq, Reddito Dominicale € 0,43, Reddito Agrario € 0,16  
Con i dati identificativi al CT, Missanello (PZ):

**Fg. 12 p.IIa 329**

- deriva da Impianto meccanografico del 15/06/1978

Alla luce di quanto su esposto, è lecito affermare che sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con quelli di acquisizione del bene, non avendo riscontrato nessuna difformità (Allegato 2A e Allegato 7A).

...ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

Relativamente alle singole unità immobiliari, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire le Visure Planimetriche degli immobili oggetto di valutazione, Allegato 5H.

Si riscontra che sono presenti delle lievi difformità sul lotto 5 in merito alla distribuzione degli spazi interni e che non è possibile procedere all'aggiornamento della stessa se non previa acquisizione di titolo edilizio in sanatoria, come già argomentato al quesito n°4.

Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale, rispettivamente dei lotti al fine di rendere maggiormente evidenti le difformità catastali riscontrate per l'immobile (fig. 6):

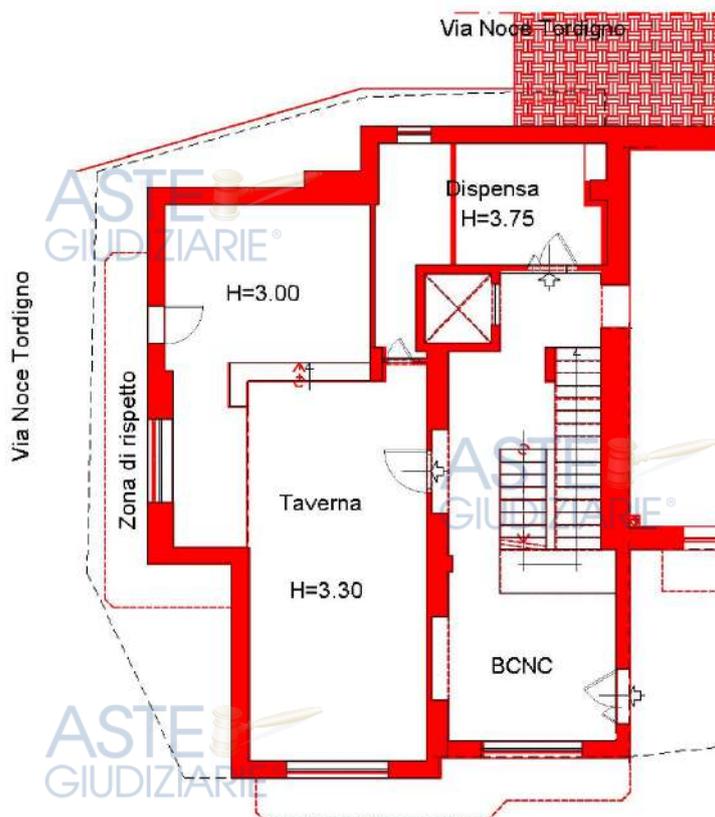


Figura 8: Sovrapposizione planimetrie catastali su rilievo stato di fatto (in rosso) - Lotto Cinque

I costi necessari per l'eliminazione delle difformità planimetriche riscontrate sono pari a 600 € per la redazione di Docfa.

**QUESTITO n°7**

*L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

Al riguardo si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 7A), all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, come precisato anche nella certificazione notarile sostitutiva allegata alla presente (Allegato 2C).

In particolare i cespiti, attualmente individuati catastalmente **al Fg.14 p.IIIa 439 sub 3-4-12-13-14-15-16, al Fg. 28 p.IIIa 388 ed al Fg. 12 p.IIIa 327-329**, sono pervenuti agli esecutati **[REDACTED]** **in virtù di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED] nato i [REDACTED] a Missanello (PZ) e deceduto in data [REDACTED] per atto di Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989** (Allegato 7A).

*In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Non ricorre il caso in esame.

**QUESTITO n°8**

*L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.*

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, così come richiesto al presente quesito, **si conferma quanto indicato nel "Certificato notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) che viene allegato alla presente in copia (Allegato 2C) oltre a ispezioni ipotecarie (Allegato 7A).**

Ad esito della verifica, **si può affermare che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento** e la situazione proprietaria risulta attualmente **invariata.**

...la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Potenza, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, si riporta quanto segue:

- non è stata riscontrata la presenza di Trascrizioni di Pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

**Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 14, p.IIa 439 sub 16 -15-14-13-12-3-4 ed al Catasto Terreni fg. 28 p.IIa 388 del Comune di Gallicchio (PZ) ed al Catasto Terreni fg. 12 p.IIa 327-329 del Comune di Missanello (PZ)**

| Tipo                           | Nota di iscrizione                                  | Descrizione ipoteca                                   | A FAVORE   | CONTRO     |
|--------------------------------|---|---|------------|------------|
| Trascrizione del<br>27/04/2023 | Registro Particolare 5919<br>Registro Generale 7279 | Atto esecutivo o cautelare<br>Verbale di pignoramento | [REDACTED] | [REDACTED] |

- non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale ed eventuali oneri;
- non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

**Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 14, p.IIa 439 sub 16 -15-14-13-12-3-4**

| Tipo                         | Nota di iscrizione                                 | Descrizione ipoteca                             | A FAVORE   | CONTRO     |
|------------------------------|--|---|------------|------------|
| Iscrizione del<br>17/02/2007 | Registro Particolare 692<br>Registro Generale 4774 | Ipoteca volontaria                              | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Iscrizione del<br>11/04/2022 | Registro Particolare 416<br>Registro Generale 5427 | Ipoteca conc.<br>Amministrativa/<br>riscossione | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Iscrizione del<br>27/05/2022 | Registro Particolare 611<br>Registro Generale 8231 | Ipoteca conc.<br>Amministrativa/<br>riscossione | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Iscrizione del<br>11/04/2022 | Registro Particolare 411<br>Registro Generale 5422 | Ipoteca conc.<br>Amministrativa/<br>riscossione | [REDACTED] | [REDACTED] |

**Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 14, p.IIa 439 sub 16 -15-14-13-12-3-4 ed al Catasto Terreni fg. 28 p.IIa 388 del Comune di Gallicchio (PZ) ed al Catasto Terreni fg. 12 p.IIa 327-329 del Comune di Missanello (PZ)**

| Tipo                         | Nota di iscrizione                                 | Descrizione ipoteca | A FAVORE   | CONTRO     |
|------------------------------|--|---------------------|------------|------------|
| Iscrizione del<br>15/05/2014 | Registro Particolare 402<br>Registro Generale 6444 | Ipoteca giudiziaria | [REDACTED] | [REDACTED] |

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente ai cespiti in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole è pari a **n. 5 formalità, relativamente ai lotti 1-2-3-4-5-6-7, e n°2 formalità per il lotto 8**. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per il Lotto unico:

**LOTTO UNO: ABITAZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 16

| <b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b> |                   |
|--|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli   | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica  | € 300,00          |
| Spese per Scia in Sanatoria e Sanzione   | € 2'000,00        |
| <b>Totale da decurtare</b>   | <b>€ 3.610,00</b> |
| <b>arrotondata</b>   | <b>€ 3.700,00</b> |

**LOTTO DUE: ABITAZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 15

| <b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b> |                   |
|--|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli   | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica  | € 300,00          |
| Spese per Scia in Sanatoria e Sanzione   | € 2'000,00        |
| <b>Totale da decurtare</b>   | <b>€ 3.610,00</b> |
| <b>arrotondata</b>   | <b>€ 3.700,00</b> |

**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 433 sub 14

| <b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b> |                   |
|--|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli   | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica  | € 300,00          |
| Spese per Scia in Sanatoria e Sanzione   | € 2'000,00        |
| <b>Totale da decurtare</b>   | <b>€ 3.610,00</b> |
| <b>arrotondata</b>   | <b>€ 3.700,00</b> |

LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

fg.14 p.IIa 433 sub 13

| SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura |                   |
|---|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli                                  | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica   | € 300,00          |
| Spese per Scia in Sanatoria e Sanzione  | € 2'000,00        |
| <b>Totale da decurtare</b>  | <b>€ 3.610,00</b> |
| <b>arrotondata</b>  | <b>€ 3.700,00</b> |

LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO

fg.14 p.IIa 433 sub 12

| SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura |                   |
|---|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli                                  | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica   | € 300,00          |
| Spese per Docfa   | € 600,00          |
| Spese per Scia in Sanatoria e Sanzione  | € 2'000,00        |
| <b>Totale da decurtare</b>  | <b>€ 4.210,00</b> |
| <b>arrotondata</b>  | <b>€ 4.300,00</b> |

LOTTO SEI: BOX AUTO

fg.14 p.IIa 433 sub 3

| SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura |                   |
|---|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli                                  | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica   | € 300,00          |
| Opere edili per chiusura vano porta   | € 300,00          |
| <b>Totale da decurtare</b>  | <b>€ 1.910,00</b> |
| <b>arrotondata</b>  | <b>€ 2.000,00</b> |

LOTTO SETTE: BOX AUTO

fg.14 p.IIa 433 sub 4

| SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura |                   |
|---|-------------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli                                  | € 1'310,00        |
| Attestato di prestazione Energetica   | € 300,00          |
| Opere edili per chiusura vano porta   | € 300,00          |
| <b>Totale da decurtare</b>  | <b>€ 1.910,00</b> |
| <b>arrotondata</b>  | <b>€ 2.000,00</b> |

LOTTO OTTO: TERRENI

fg.28 p.IIa 388 – Gallicchio (PZ)

fg.12 p.IIa 327-329 – Missanelo (PZ)

| SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura |                 |
|---|-----------------|
| Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli                                  | € 524,00        |
| <b>Totale da decurtare</b>  | <b>€ 524,00</b> |
| <b>arrotondata</b>  | <b>€ 600,00</b> |

Tali costi verranno detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta dei singoli lotti, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°9**.

**QUESITO n°9**

*L'esperto provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Al riguardo, si rappresenta che ai fini della valutazione e della compravendita di beni immobili, assume rilievo la determinazione della superficie commerciale, secondo la Norma UNI 10750, che rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: superficie scoperta a giardino o simile il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc..): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**LOTTO UNO: APPARTAMENTO**

fg. 14 p.IIIa 439 sub 16

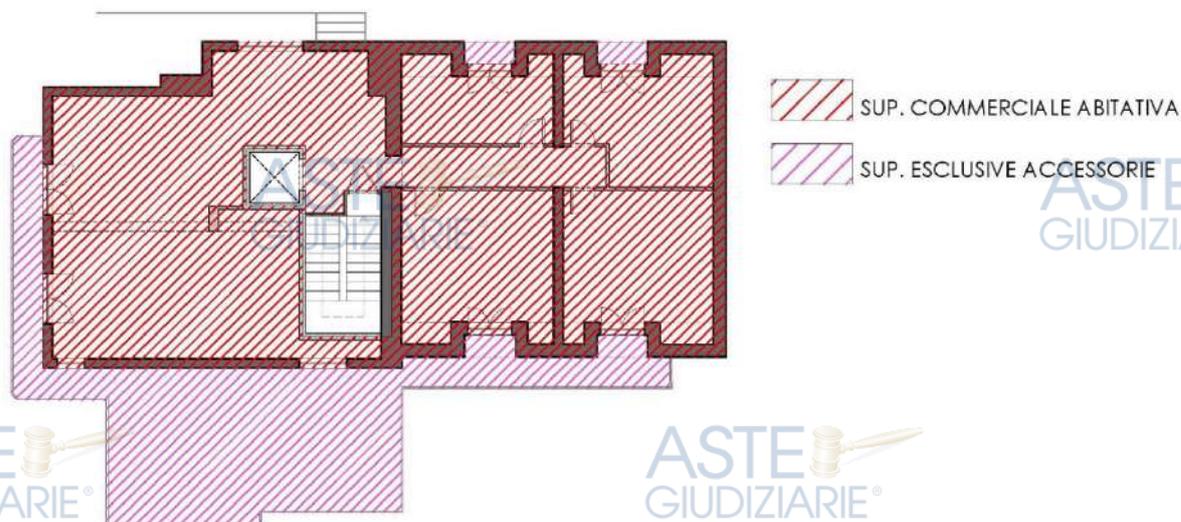


Figure 9: Schemi superficiali Lotto Uno – Appartamento

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA = 193,65 mq

BALCONI E TERRAZZI = 68,31 mq computati al 30% = 20,49 mq

> TOTALE = 214,14 mq

**SUP LORDA TOTALE = 214, 14 mq**

**LOTTO DUE: APPARTAMENTO**

fg. 14 p.IIIa 439 sub 15

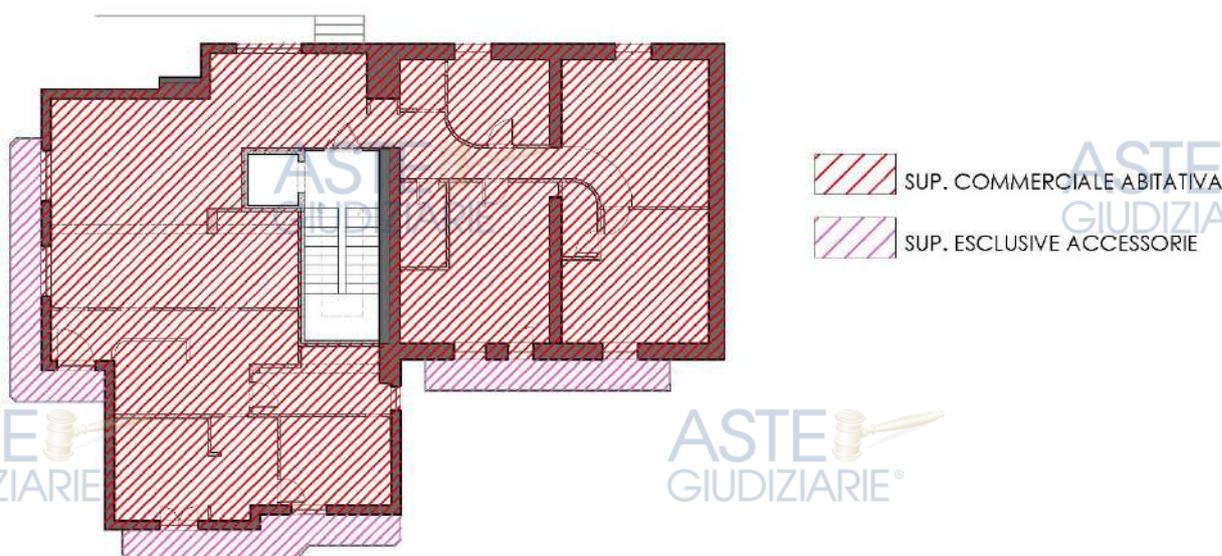


Figure 10: Schemi superficiali Lotto DUE – Appartamento

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 – mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch\_annamarmo@archiworldpec.it



**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA = 237,68 mq

BALCONI = 27,54 mq computati al 30%= 8,26 mq

> TOTALE = 245,94 mq

**SUP LORDA TOTALE = 245,94 mq**



**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg. 14 p.IIIa 439 sub 14



 SUP. COMMERCIALE ABITATIVA  
 SUP. ESCLUSIVE ACCESSORIE

Figure 11: Schemi superficiali Lotto TRE – Appartamento in corso di costruzione



**APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA = 237,68 mq

BALCONI = 27,54 mq computati al 30%= 8,26 mq

> TOTALE = 245,94 mq

**SUP LORDA TOTALE = 245,94 mq**



**LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fig. 14 p.lla 439 sub 13

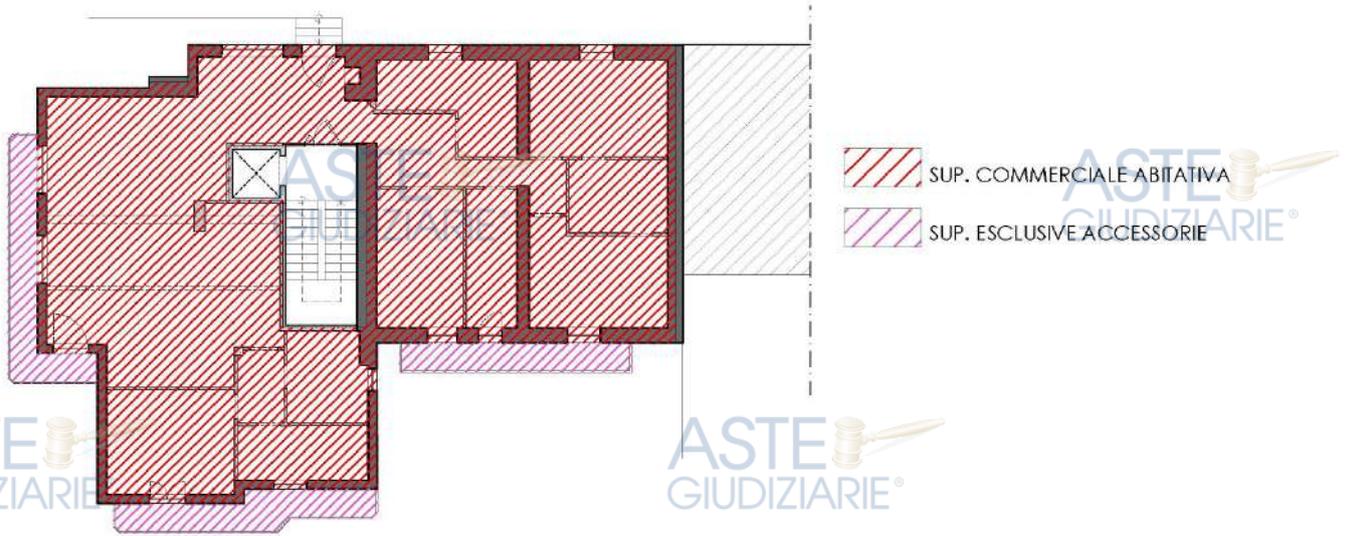


Figure 12: Schemi superficiali Lotto QUATTRO – Appartamento in corso di costruzione

**APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA = 235,18 mq

BALCONI = 27,54 mq computati al 30%= 8,26 mq

> TOTALE = 243,44 mq

**SUP LORDA TOTALE = 243, 44 mq**

**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO**

fig. 14 p.lla 439 sub 12



Figure 13: Schemi superficiali Lotto CINQUE – LOCALE DEPOSITO



**LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

SUP. COMMERCIALE = 101,14 mq

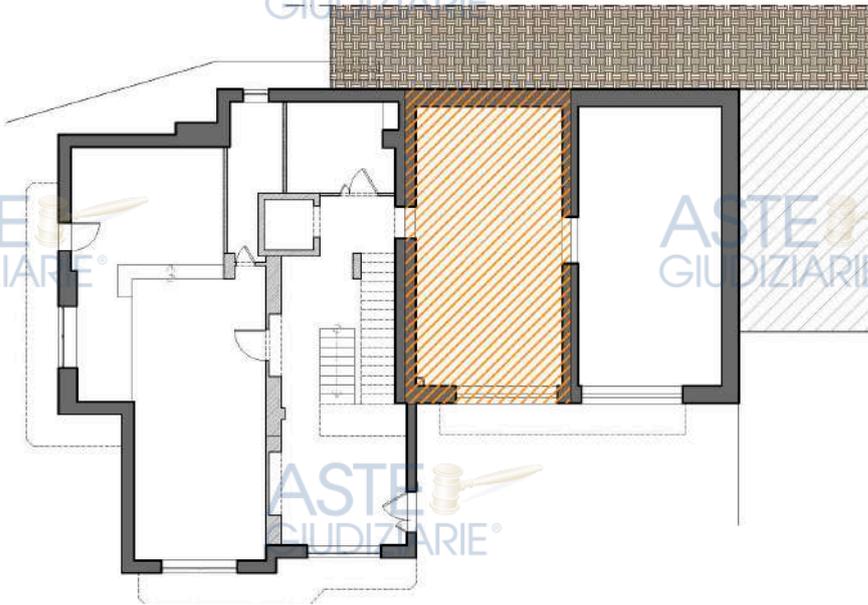
> TOTALE = 101,14 mq

**SUP LORDA TOTALE = 101, 14 mq**



**LOTTO SEI: BOX AUTO**

fig. 14 p.IIIa 439 sub 3



 SUP. COMMERCIALE  
AUTORIMESSA



Figure 14: Schemi superfici Lotto SEI – BOX AUTO



**BOX AUTO**

SUP. COMMERCIALE = 52,35 mq computati al 50%=26,18 mq

> TOTALE = 26,18 mq

**SUP LORDA TOTALE = 26, 18 mq**



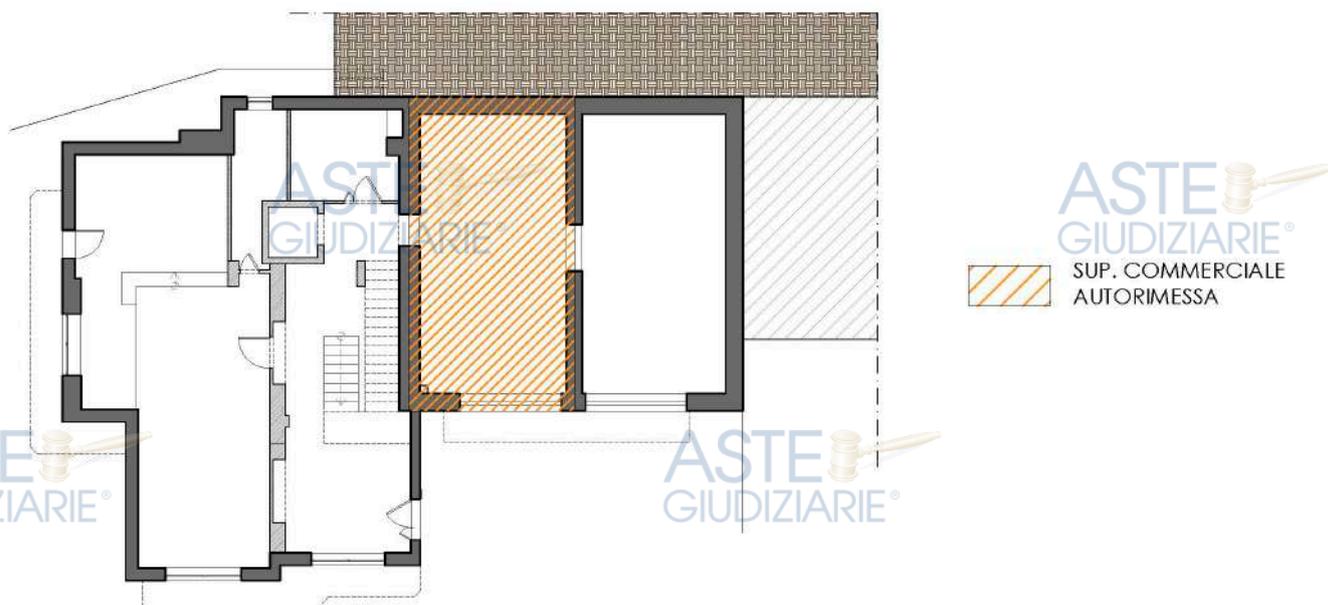


Figure 15: Schemi superficiali Lotto SETTE – BOX AUTO

**BOX AUTO**

SUP. COMMERCIALE = 50,78 mq computati al 50%= 25,39 mq

> TOTALE = 25,39 mq

**SUP LORDA TOTALE = 25,39 mq**

• **CRITERIO DI STIMA**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per i lotti in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA;**
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI;**
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione.**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe ai singoli lotti, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

- **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona**

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Viggiano (PZ) e nel Comune di Villa d'Agri (PZ). Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Gallicchio con l'individuazione dell'ubicazione dei singoli lotti;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate:

| Vendita di immobili residenziali adibiti ad Abitazione civili                                   |                         |                          |                        |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| AGENZIE IMMOBILIARI   | Valutazione minima €/mq | Valutazione massima €/mq | Valutazione media €/mq |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 450,00                | € 550,00                 | € 500,00               |
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)               | € 480,00                | € 600,00                 | € 540,00               |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 465,00</b>         | <b>€ 575,00</b>          | <b>€ 520,00</b>        |

| Vendita di immobili adibiti a Garage  |                         |                          |                        |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| AGENZIE IMMOBILIARI   | Valutazione minima €/mq | Valutazione massima €/mq | Valutazione media €/mq |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 230,00                | € 320,00                 | € 275,00               |
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)               | € 250,00                | € 350,00                 | € 300,00               |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 240,00</b>         | <b>€ 335,00</b>          | <b>€ 287,50</b>        |

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area del centro abitato di Gallicchio (PZ) registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e

socio-ambientali, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min}+V_{Max}}{2} = 520,00 \text{ €/mq per l'abitazione}$$

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min}+V_{Max}}{2} = 287,50 \text{ €/mq per garage}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 10B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inserito (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

| <b>Lotto 1-2-5</b>                                  | <b>Valore unitario medio di mercato (Vm)</b>  | <b>€ 520,00</b> |
|---|---|-----------------|
| <b>TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO</b>              | <b>CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE</b>   | <b>PESO</b>     |
| K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali | Densità edilizia alta. Presenza di viabilità mediamente trafficata ed attività poco rumorose.                     | 1               |
| K2 = Vetustà fabbricato                             | Superiore ai 20 anni, ma complessivamente in buono stato  | 0,98            |
| K3 = Stato conservativo e manutentivo interno       | Stato conservativo e manutentivo buono.   | 0,99            |
| K4 = Localizzazione ed ubicazione                   | Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, presenza di servizi base.                               | 1               |
| K5 = grado di finitura interna                      | Finiture di tipo civile, in buono stato di conservazione. Presenti macchie di umidità diffusa nei locali mansarda | 0,99            |
| K6 = grado di finitura esterna                      | Stato conservativo e manutentivo buono.   | 0,98            |
| K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5xK6                    |   | 0,94            |
| Vm ponderato = K x Vm                               |   | <b>€ 488,80</b> |

| <b>Lotto 3-4</b>                                    | <b>Valore unitario medio di mercato (Vm)</b>  | <b>€ 520,00</b> |
|---|---|-----------------|
| <b>TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO</b>              | <b>CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE</b>   | <b>PESO</b>     |
| K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali | Densità edilizia alta. Presenza di viabilità mediamente trafficata ed attività poco rumorose. | 1               |

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch\_annamarmo@archiworldpec.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| K2 = Vetustà fabbricato                       | Superiore ai 20 anni, ma complessivamente in buono stato   | 0,98            |
| K3 = Stato conservativo e manutentivo interno | Stato conservativo e manutentivo discreto.   | 0,95            |
| K4 = Localizzazione ed ubicazione             | Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, presenza di servizi base.  | 1               |
| K5 = grado di finitura interna                | Finiture interne assenti, eccettointonaci. Sono presenti le sole predisposizioni impiantistiche, mancano pavimenti, rivestimenti e porte. Presenti gli infissi esterni | 0,75            |
| K6 = grado di finitura esterna                | Stato conservativo e manutentivo buono.  | 0,98            |
| K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5xK6              |  | 0,68            |
| Vm ponderato = K x Vm                         |  | <b>€ 353,60</b> |

| <b>Lotto 6-7</b>                                    | <b>Valore unitario medio di mercato (Vm)</b>  | <b>€ 287,50</b> |
|---|---|-----------------|
| <b>TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO</b>              | <b>CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE</b>   | <b>PESO</b>     |
| K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali | Densità edilizia alta. Presenza di viabilità mediamente trafficata ed attività poco rumorose.                     | 1               |
| K2 = Vetustà fabbricato                             | Superiore ai 20 anni, ma complessivamente in buono stato  | 0,98            |
| K3 = Stato conservativo e manutentivo interno       | Stato conservativo e manutentivo buono.   | 0,99            |
| K4 = Localizzazione ed ubicazione                   | Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, presenza di servizi base.                               | 1               |
| K5 = grado di finitura interna                      | Finiture di tipo civile, in buono stato di conservazione. Presenti macchie di umidità diffusa nei locali mansarda | 0,99            |
| K6 = grado di finitura esterna                      | Stato conservativo e manutentivo buono.   | 0,98            |
| K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5xK6                    |   | 0,94            |
| Vm ponderato = K x Vm                               |   | <b>€ 270,25</b> |

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

**LOTTO UNO: APPARTAMENTO**

fg.14 p.lla 439 sub 16

|                     | <b>Valore unitario<br/>€/mq</b> | <b>Tot. mq</b> | <b>Valore di stima<br/>€</b> |
|---------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------|
| <b>Appartamento</b> | € 488,80                        | 214,14         | <b>€ 104'671,63</b>          |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$Vabitazione = Vu_{medio} \times KxS \cong 105.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch\_annamarmo@archiworldpec.it

35

**LOTTO DUE: APPARTAMENTO**  
 fg.14 p.IIa 439 sub 15

|              | Valore unitario<br>€/mq | Tot. mq | Valore di stima<br>€ |
|--------------|-------------------------|---------|----------------------|
| Appartamento | € 488,80                | 245,94  | <b>€ 120'215,47</b>  |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 120.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 14

|  | Valore unitario<br>€/mq | Tot. mq | Valore di stima<br>€ |
|--|-------------------------|---------|----------------------|
| Appartamento (in corso di costruzione) | € 353,60                | 245,94  | <b>€ 86'964,38</b>   |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 87.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

**LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 13

|  | Valore unitario<br>€/mq | Tot. mq | Valore di stima<br>€ |
|--|-------------------------|---------|----------------------|
| Appartamento (in corso di costruzione) | € 353,60                | 243,44  | <b>€ 86'080,38</b>   |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 86.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

fg.14 p.IIa 439 sub 12

|              | Valore unitario<br>€/mq | Tot. mq | Valore di stima<br>€ |
|--------------|-------------------------|---------|----------------------|
| Appartamento | € 488,80                | 101,14  | <b>€ 49'437,23</b>   |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 49.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

fg.14 p.lla 439 sub 3

|          | Valore unitario<br>€/mq | Tot. mq | Valore di stima<br>€ |
|----------|-------------------------|---------|----------------------|
| Box Auto | € 270,25                | 26,18   | € 7'075,14           |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 7.100,00 \text{ Euro in c.t.}$$

|          | Valore unitario<br>€/mq | Tot. mq | Valore di stima<br>€ |
|----------|-------------------------|---------|----------------------|
| Box Auto | € 270,25                | 25,39   | € 6'861,65           |

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 6.900,00 \text{ Euro in c.t.}$$

• **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari**

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 14, p.lla 439 sub 3-4-12-13-14-15-16, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Si riportano di seguito i dati OMI per il Lotto di vendita:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: POTENZA

Comune: GALLICCHIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - VIA SAVOIA - P.ZZA GARIBALDI - VIA PAPA GIOVANNI XXIII

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 450                   | 530 | L                | 1,5                            | 1,8 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 530                   | 670 | L                | 1,7                            | 2,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 330                   | 370 | L                | 1,2                            | 1,4 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 230                   | 320 | L                | 0,8                            | 1,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 230                   | 320 | L                | 0,8                            | 1,2 | L                |

Figura 16: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Gallicchio (PZ) - Centro Abitato

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2024, accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale abitazione di tipo economico, in Provincia di Potenza, ubicati nel Comune di Gallicchio (PZ) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Centrale/CENTRO ABITATO - via Savoia, P.zza Garibaldi, via Papa Giovanni Paolo II (Allegato 9A), è il seguente:

| O.M.I. Semestre 2/24 | VENDITA Valore Minimo €/mq | VENDITA Valore Massimo €/mq | VENDITA Valore Medio €/mq |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Abitazione           | € 450,00                   | € 530,00                    | € 490,00                  |
| Box/Autorimessa      | € 230,00                   | € 320,00                    | € 275,00                  |

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo civile in provincia di Potenza, ubicate nel Comune di Gallicchio (PZ) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 450 €/mq ed un valore max di 530 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda; mentre il valore di mercato in euro /mq per box/autorimessa in provincia di Potenza, ubicate nel Comune di Gallicchio (PZ) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 230 €/mq ed un valore max di 320 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: [architetto@annamarmo.it](mailto:architetto@annamarmo.it) - PEC: [arch\\_annamarmo@archiworldpec.it](mailto:arch_annamarmo@archiworldpec.it)

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

|   | Valore unitario<br>€/mq | Coefficiente<br>correttivo | Valore ponderato €/mq |
|---|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Abitazione</b>                           | € 490,00                | 0.94                       | <b>€ 460,60</b>       |
| <b>Abitazione (in corso di costruzione)</b> | € 490,00                | 0.68                       | <b>€ 333,20</b>       |
| <b>Box/Autorimessa</b>                      | € 275,00                | 0.94                       | <b>€ 258,50</b>       |

Di seguito si riportano le stime sintetiche per valori unitari del lotto.

**LOTTO UNO: APPARTAMENTO**

fg.14 p.IIa 439 sub 16

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno con finiture di tipo civile, con dotazione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 460,60

**ABITAZIONE**

**TOTALE 214,14 mq x 460,60 €/mq = 98.632,88 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 98.700,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO DUE: APPARTAMENTO**

fg.14 p.IIa 439 sub 15

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno con finiture di tipo civile, con dotazione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 460,60

**ABITAZIONE**

**TOTALE 245,94 mq x 460,60 €/mq = 113.279,96 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 113.300,00 \text{ Euro in c.t.}$$



**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 14

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, discreto quello interno con la presenza delle finiture dei soli intonaci, con predisposizione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 333,20

**ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

**TOTALE 245,94 mq x 333,20 €/mq = 81.947,21 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times KxS \cong 82.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$



**LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 13

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, discreto quello interno con la presenza delle finiture dei soli intonaci, con predisposizione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 333,20

**ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

**TOTALE 243,44 mq x 333,20 €/mq = 81.114,21 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times KxS \cong 81.200,00 \text{ Euro in c.t.}$$



**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

fg.14 p.IIa 439 sub 12

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno con finiture di tipo civile, con dotazione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 460,60

**LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

**TOTALE 101,14 mq x 460,60 €/mq = 46.585,08 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times KxS \cong 46.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO SEI: GARAGE**  
 fg.14 p.lla 439 sub 3

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno con finiture di tipo civile, con dotazione dell'impianto elettrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Garage: Valore Ponderato €/mq 258,50

**GARAGE/AUTORIMESSA**

**TOTALE 26,18 mq x 258,50 €/mq = 6.767,53 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 6.800,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO SETTE: GARAGE**  
 fg.14 p.lla 439 sub 4

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno con finiture di tipo civile, con dotazione dell'impianto elettrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Garage: Valore Ponderato €/mq 258,50

**GARAGE/AUTORIMESSA**

**TOTALE 25,39 mq x 258,50 €/mq = 6.563,31 €**

Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 6.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione**

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Si precisa che relativamente ai LOTTI 3 - 4, non è possibile effettuare una stima analitica attraverso i canoni di locazione, in quanto per i fabbricati in corso di costruzione e che non hanno alcuna attribuzione catastale, non è riscontrabile né nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) né presso le agenzie immobiliari locali.

**LOTTO UNO: APPARTAMENTO**  
 fg.14 p.IIa 439 sub 16

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni valore min 1,50 €/mq valore max 1,80 €/mq valore medio 1,65 €/mq:

$$1,65 \text{ €/mq} \times 214,14 \text{ mq} = 353,33 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 360,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

| Affitti di immobili residenziali adibiti a Abitazione   |                         |                          |                        |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| AGENZIE IMMOBILIARI   | Valutazione minima €/mq | Valutazione massima €/mq | Valutazione media €/mq |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 380,00                | € 500,00                 | € 440,00               |
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)               | € 420,00                | € 580,00                 | € 500,00               |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 400,00</b>         | <b>€ 540,00</b>          | <b>€ 470,00</b>        |

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{360 + 470}{2} = \frac{830}{2} = 415 \text{ Euro in c.t.}$$

**VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto UNO ≈ 415,00 €**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 415,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{415 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{4980}{0,04} = 124.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 124.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO DUE: APPARTAMENTO**  
 fg.14 p.IIa 439 sub 15

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch\_annamarmo@archiworldpec.it

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni valore min 1,50 €/mq valore max 1,80 €/mq valore medio 1,65 €/mq:

$$1,65 \text{ €/mq} \times 245,94 \text{ mq} = 404,80 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 410,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

| Affitti di immobili residenziali adibiti a Abitazione   |                         |                          |                        |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| AGENZIE IMMOBILIARI   | Valutazione minima €/mq | Valutazione massima €/mq | Valutazione media €/mq |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 380,00                | € 500,00                 | € 440,00               |
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)               | € 420,00                | € 580,00                 | € 500,00               |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 400,00</b>         | <b>€ 540,00</b>          | <b>€ 470,00</b>        |

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{410 + 470}{2} = \frac{880}{2} = 440 \text{ Euro in c.t.}$$

**VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto DUE ≈ 440,00 €**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 440,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{440 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{5280}{0,04} = 132.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 132.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

fg.14 p.lla 439 sub 12

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- immobili uso residenziale valore min 1,50 €/mq valore max 1,80 €/mq valore medio 1,65 €/mq:

$$1,65 \text{ €/mq} \times 101,14 \text{ mq} = 166,88 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 170,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

| Affitti di immobili residenziali adibiti a Abitazione   |                         |                          |                        |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| AGENZIE IMMOBILIARI   | Valutazione minima €/mq | Valutazione massima €/mq | Valutazione media €/mq |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 380,00                | € 500,00                 | € 440,00               |
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)               | € 420,00                | € 580,00                 | € 500,00               |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 400,00</b>         | <b>€ 540,00</b>          | <b>€ 470,00</b>        |

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{170 + 470}{2} = \frac{640}{2} = 320 \text{ Euro in c. t.}$$

**VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto CINQUE ≈ 320,00 €**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 320,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{320 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{3840}{0,04} = 96.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 96.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

**LOTTO SEI: GARAGE**

fg.14 p.lla 439 sub 3

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- immobili uso garage valore min 0,80 €/mq valore max 1,20 €/mq valore medio 1,00 €/mq:

$$1,00 \text{ €/mq} \times 26,18 \text{ mq} = 26,18 \text{ €}$$

**VALORE DI LOCAZIONE: 30,00 €**

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

| Affitti di immobili residenziali adibiti a Abitazione   |                         |                          |                        |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| AGENZIE IMMOBILIARI   | Valutazione minima €/mq | Valutazione massima €/mq | Valutazione media €/mq |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 140,00                | € 220,00                 | € 180,00               |

|   |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ) | € 160,00        | € 230,00        | € 195,00        |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 200,00</b> | <b>€ 225,00</b> | <b>€ 187,50</b> |

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{30 + 187,5}{2} = \frac{217,5}{2} = 108,75 \text{ Euro in c. t.}$$

**VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto SEI ≈ 110,00 €**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 110,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{110 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{1320}{0,04} = 33.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 33.0000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

**LOTTO SETTE: GARAGE**

fg.14 p.lla 439 sub 4

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

immobili uso garage valore min 0,80 €/mq valore max 1,20 €/mq valore medio 1,00 €/mq:

$$1,00 \text{ €/mq} \times 25,39 \text{ mq} = 25,39 \text{ €}$$

**VALORE DI LOCAZIONE: 30,00 €**

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

| <b>Affitti di immobili residenziali adibiti a Abitazione</b>                                    |                                |                                 |                               |
|---|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>AGENZIE IMMOBILIARI</b>  | <b>Valutazione minima €/mq</b> | <b>Valutazione massima €/mq</b> | <b>Valutazione media €/mq</b> |
| <b>STUDIO CASA IMMOBILIARE DI D'ELIA VINCENZO</b><br>Via Nazionale, 93, 85050 Villa D'Agri (PZ) | € 140,00                       | € 220,00                        | € 180,00                      |
| <b>PUNTO IMMOBILIARE VIGGIANO Sas</b><br>Viale della Rinascita, 51, Viggiano (PZ)               | € 160,00                       | € 230,00                        | € 195,00                      |
| <b>Valutazioni medie €</b>  | <b>€ 200,00</b>                | <b>€ 225,00</b>                 | <b>€ 187,50</b>               |

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{30 + 187,5}{2} = \frac{217,5}{2} = 108,75 \text{ Euro in c. t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto SETTE ≈ 110,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 110,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{110 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{1320}{0,04} = 33.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 33.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

• **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI**

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la sua valutazione, si farà riferimento agli indicatori forniti dalle agenzie immobiliari locali anche sulla scorta dei valori medi agricoli fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Potenza per l'anno 2023 (Allegato 9C), tenendo conto però delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto.

**LOTTO OTTO: FONDO RUSTICO**

fg. 28 p.lla 388 – Comune di Gallicchio (PZ)

fg. 12 p.lla 327-329 – Comune di Missanello (PZ)

Relativamente ai terreni, le indagini effettuate hanno interessato solo le valutazioni relative alla qualità colturale in atto, non essendovi allo stato dei luoghi effettiva coltivazione in essere, unitamente alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo in oggetto, quali ad esempio la giacitura, l'accesso, l'ubicazione e localizzazione. In particolare sono stati ricercati i prezzi concorrenti di mercato, nella zona della Montagna del Medio Angri per i terreni dalle caratteristiche simili a quelle oggetto di esecuzione. Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono le seguenti:

- Pascolo arborato: valore min 1,0 €/mq valore max 2,0 €/mq = valore medio 1,50 €/mq
- Uliveto: valore min 6,0 €/mq valore max 8,0 €/mq = valore medio 7,00 €/mq
- Pascolo cespugliato: valore min 0,9 €/mq valore max 1,7 €/mq = valore medio 1,30 €/mq

Tenuto conto dei valori sopradescritti e considerate le caratteristiche dei terreni, abbiamo:

| Foglio | Part | Qualità Classe  | Superficie (m2) |        | Costo al mq | Costo Totale |
|--------|------|-----------------|-----------------|--------|-------------|--------------|
|        |      |                 | Ha              | are ca |             |              |
| 28     | 388  | Pascolo Cesp. U | 06              | 30     | 1,30 €/mq   | 819,00 €     |
| 12     | 327  | Uliveto 2       | 02              | 40     | 7,00 €/mq   | 1680,00 €    |
| 12     | 329  | Pascolo Arb. 2  | 07              | 60     | 1,50 €/mq   | 1.140,00 €   |



Pertanto il valore complessivo dei terreni è:

$$V_{\text{terreno tot}} \cong \text{€}3.700,00$$

Sui terreni in Missanello si rileva altresì la presenza di n°9 alberi di ulivo, il cui valore si aggira intorno ai 350 € a pianta, pertanto avremo:

$$V_{\text{terreno tot} + \text{ulivi}} \cong \text{€}6.850,00$$



- **CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 25/2023**



Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

**Valore risultante dalla stima**



**LOTTO UNO: APPARTAMENTO**

fg.14 p.IIIa 439 sub 16



- sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 105'000,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 98'700,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 124'500,00**



Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:



$$V_{\text{cap. medio}} = \frac{105.000,00 + 98.700,00 + 124.500,00}{3} = \frac{328.200,00}{3} \cong \text{€} 109.400,00 \text{Euro in c. t.}$$

**LOTTO DUE: APPARTAMENTO**

fg.14 p.IIIa 439 sub 15



Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 120'000,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 113'300,00**



- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 132'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{120.000,00 + 113.300,00 + 132.000,00}{3} = \frac{365.300,00}{3} \cong \text{€ } 121.800,00 \text{Euro in c.t.}$$

**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 14

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 87'000,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 82'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{87.000,00 + 82.000,00}{2} = \frac{169.000,00}{2} \cong \text{€ } 84.500,00 \text{Euro in c.t.}$$

**LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 13

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 86'000,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 81'200,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{87.000,00 + 82.000,00}{2} = \frac{169.000,00}{2} \cong \text{€ } 83.600,00 \text{Euro in c.t.}$$

**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

fg.14 p.IIa 439 sub 12

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 49'500,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 46'600,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 96'000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{49.500,00 + 46.600,00 + 96.000,00}{3} = \frac{192.100,00}{3} \cong € 64.100,00 \text{Euro in c.t.}$$

**LOTTO SEI: GARAGE**

fg.14 p.IIa 439 sub 3

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 7'100,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 6'800,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 33'000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{7.100,00 + 6.800,00 + 33.000,00}{3} = \frac{46.900,00}{3} \cong € 15.700,00 \text{Euro in c.t.}$$

**LOTTO SEI: GARAGE**

fg.14 p.IIa 439 sub 4

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 6'900,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 6'600,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 33'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{6.900,00 + 6.600,00 + 33.000,00}{3} = \frac{46.500,00}{3} \cong \text{€}15.500,00 \text{Euro in c.t.}$$

• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

**LOTTO UNO: APPARTAMENTO**

fg.14 p.IIa 439 sub 16

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 109'400,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 3.700,00, abbiamo:

$$V = V_{U \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 109'400 \text{ €} - 3.700 \text{ €} = \text{€}105.700 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
**V ≈ 106'000,00 Euro in c.t.**

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO UNO è pari a 106'000,00 Euro**

**LOTTO DUE: APPARTAMENTO**

fg.14 p.IIa 439 sub 15

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 121'800,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 3.700,00, abbiamo:

$$V = V_{U \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 121'800 \text{ €} - 3.700 \text{ €} = \text{€}118.100 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO  
 $V \approx 118'000,00$  Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO DUE è pari a 118'000,00 Euro**

**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 14

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 84'500,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 3.700,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 84'500 \text{ €} - 3.700 \text{ €} = \mathbf{80.800 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO  
 $V \approx 81'000,00$  Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO TRE è pari a 81'000,00 Euro**

**LOTTO QUATTRO: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 13

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 83'600,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 3.700,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 83'600 \text{ €} - 3.700 \text{ €} = \mathbf{79.900 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO  
 $V \approx 80'000,00$  Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO QUATTRO è pari a 80'000,00 Euro**



**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

fg.14 p.IIa 439 sub 12



Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 64'100,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 4.300,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 64'100 \text{ €} - 4.300 \text{ €} = \mathbf{59.800 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
 **$V \approx 60'000,00$  Euro in c.t.**



La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.



**Il LOTTO CINQUE è pari a 60'000,00 Euro**

**LOTTO SEI: GARAGE**

fg.14 p.IIa 439 sub 3



Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 15'700,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.000,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 15'700 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = \mathbf{13.700 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
 **$V \approx 14'000,00$  Euro in c.t.**



La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.



**Il LOTTO SEI è pari a 14'000,00 Euro**



**LOTTO SETTE: GARAGE**

fg.14 p.IIa 439 sub 4



Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 15'500,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.000,00, abbiamo:

$$V = VU_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 15'500 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = \mathbf{13.500 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:



VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO  
 $V \approx 13'500,00$  Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO SETTE è pari a 13'500,00 Euro**

**LOTTO OTTO: FONDO RUSTICO**

fg. 28 p.IIIa 388 – Comune di Gallicchio (PZ)

fg. 12 p.IIIa 327-329 – Comune di Missanello (PZ)

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 6'850,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 600,00, abbiamo:

$$V = V_{u \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 6'850 \text{ €} - 600 \text{ €} = \mathbf{6.250 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO  
 $V \approx 6'000,00$  Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO OTTO è pari a 6'000,00 Euro**

**QUESITO n°10**

*L'esperto provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

Si ritiene di poter prevedere la formazione di n°8 Lotti.

- 1) Il Lotto Uno - fg. 14 p.IIIa 439 sub 16 - è costituito da un appartamento residenziale in via Padre Tito, 42, piano 4° interno 4, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 106'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Abitazione= tot. 193,65 mq
- Balconi= tot. 20,49 mq

Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno

Sud: via Padre Tito

Est: via Noce Tordigno



Ovest: fg. 14 p.lle 215-466



- 2) Il Lotto Due - fg. 14 p.lla 439 sub 15 - è costituito da un appartamento residenziale in via Padre Tito, 42, piano 3° interno 3, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 118'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Abitazione= tot. 237,68 mq

- Balconi= tot. 8,26 mq



Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno

Sud: via Padre Tito

Est: via Noce Tordigno

Ovest: fg. 14 p.lle 215-466



- 3) Il Lotto Tre - fg. 14 p.lla 439 sub 14 - è costituito da un appartamento residenziale in via Padre Tito, 42, piano 2° interno 2, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 81'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Abitazione= tot. 237,68 mq

- Balconi= tot. 8,26 mq



Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno

Sud: via Padre Tito

Est: via Noce Tordigno

Ovest: fg. 14 p.lle 215-466



- 4) Il Lotto Quattro - fg. 14 p.lla 439 sub 13 - è costituito da un appartamento residenziale in via Padre Tito, 42, piano 1° interno 1/via Noce Tordigno, 39, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 80'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Abitazione= tot. 235,18 mq

- Balconi= tot. 8,26 mq



Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno

Sud: via Padre Tito

Est: via Noce Tordigno

Ovest: fg. 14 p.lle 215-466



- 5) Il Lotto Cinque - fg. 14 p.lla 439 sub 12 - è costituito da un locale deposito/Tavernetta in via Padre Tito, 42, piano Terra, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 60'000,00





Superfici Commerciali complessive:

- Locale deposito = tot. 101,14 mq



Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno  
Sud: via Padre Tito e p.lla 439 sub 11  
Est: via Noce Tordigno  
Ovest: fg. 14 p.lla 439 sub 11 -3

- 6) Il Lotto Sei - fg. 14 p.lla 439 sub 3 - è costituito da un locale garage in via Padre Tito, piano Terra, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 14'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Autorimessa = tot. 26,18 mq



Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno  
Sud: via Padre Tito  
Est: fg. 14 p.lla 439 sub 4  
Ovest: fg. 14 p.lla 439 sub 11 - 12



- 7) Il Lotto Sette - fg. 14 p.lla 439 sub 4 - è costituito da un locale garage in via Padre Tito, piano Terra, centro abitato nel Comune di Gallicchio (PZ).

Valore Complessivo: € 13'000,00

Superfici Commerciali complessive:

- Autorimessa = tot. 25,39 mq



Confini Abitazione: Nord: via Noce Tordigno  
Sud: via Padre Tito  
Est: fg. 14 p.lla 439 sub 4  
Ovest: fg. 14 p.lla 439 sub 3



- 8) Il Lotto Otto (fg. 28 p.lla 388 in Gallicchio e fg. 12 p.lle 327 - 329 in Missanello) è costituito da due appezzamenti di Terreno, prevalentemente a pascolo

Valore Complessivo: € 3'000,00

Superfici complessive:

- Terreno = tot 1.630,00 mq



Confini Lotto p.lla 388 fg.28 in Gallicchio PZ):

Nord: P.lla 194 fg.28  
Sud: SS598 - Fondo Valle Val d'Agri;  
Est: P.lla 390 fg.28  
Ovest: p.lla 387 fg.28;



Confini Lotto p.lle 327-329 fg.12 in Missanello PZ):

Nord: P.lle 328-330 fg.12  
Sud: P.lle 328-330 fg.12;

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch\_annamarmo@archiworldpec.it



**QUESITO n°11**

*L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene...*

Gli immobili oggetto della presente perizia, ubicati nel Comune di Gallicchio (PZ), ovvero quelli identificati al Catasto fabbricati al fg. 14 p.la 439 sub 16-15-12-3-4 risultano essere occupati/utilizzati dai debitori esecutati.

Gli immobili identificati al fg. 14 p.la 439 sub 13-14, risultano liberi in quanto non funzionalmente abitabili.

I terreni identificati rispettivamente al CT del Comune di Gallicchio (PZ) al fg. 28 p.la 388 ed al CT del Comune di Missanello (PZ) al fg. 12 p.lle 327 – 329, risultano liberi ed incolti.

*... con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Non ricorre il caso in esame.

*Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Non ricorre il caso specifico.

**QUESITO n°12**

*L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Non ricorre il caso specifico.

**QUESITO n°13**

*L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Si riportano di seguito delle foto del fabbricato contenente i singoli lotti oggetto esecuzione.



Figura 17: vista da via Padre Tito



Figura 18: Scorcio Ingresso principale Fabbricato



Figura 19: prospetto laterale su via Noce Tordigno



Figura 20: prospetto retro su via Noce Tordigno

Alla presente relazione di perizia vengono allegati le planimetrie degli immobili ed adeguata documentazione fotografica degli stessi (Allegato 6E ed Allegato 6F), distinti ordinatamente per lotti:

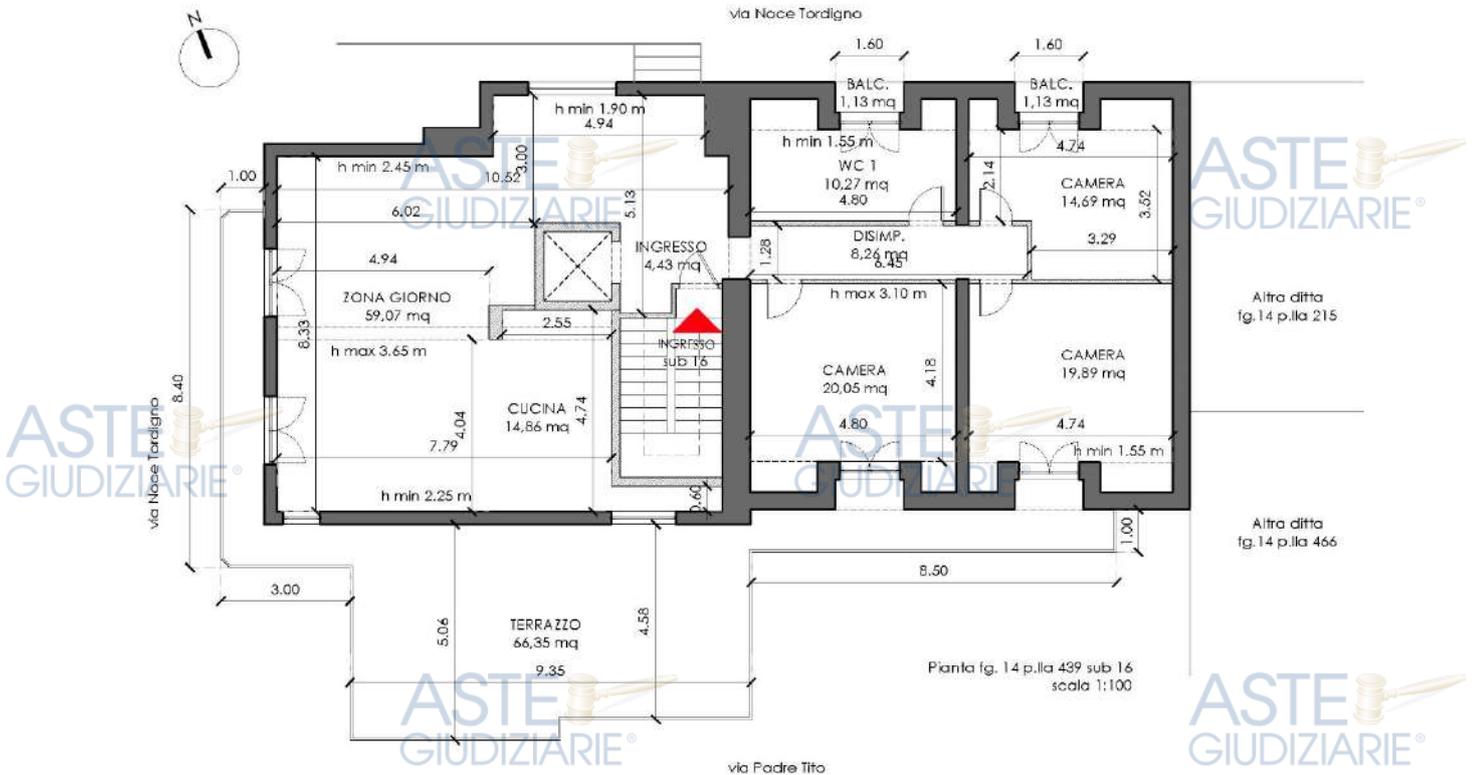


Figura 21: Rilievo Abitazione Lotto Uno Stato di fatto \_ pianta piano quarto (Allegato 6E)

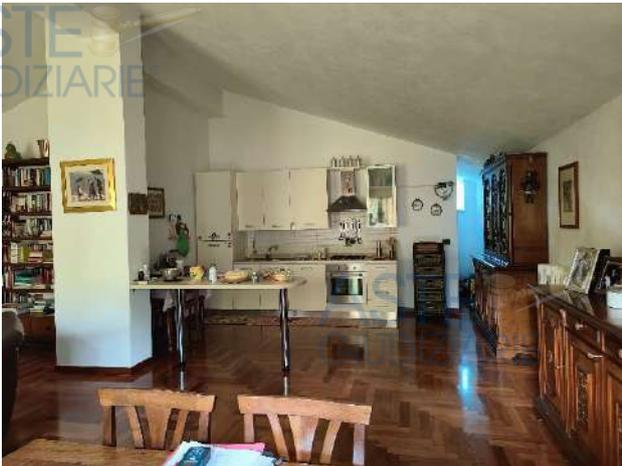


Figura 22: zona giorno



Figura 23: zona giorno



Figura 24: vista da ingresso



Figura 25: vista zona giorno

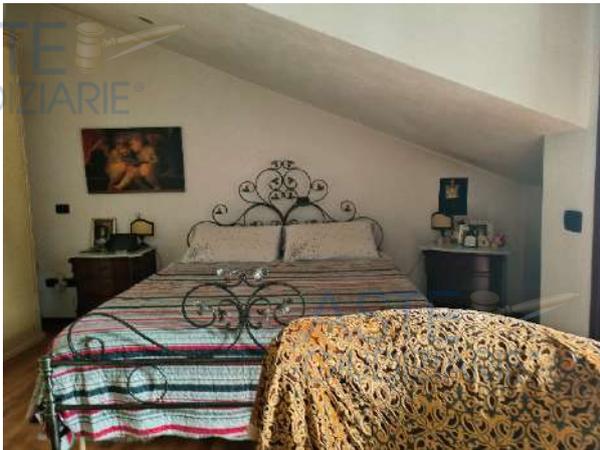


Figura 26: vista camera da letto



Figura 27: vista camera da letto



Figura 28: Particolare ingresso



Figura 29: ingresso lato interno



Figura 30: disimpegno



Figura 31: camera



Figura 32: servizi igienici



Figura 33: servizi igienici

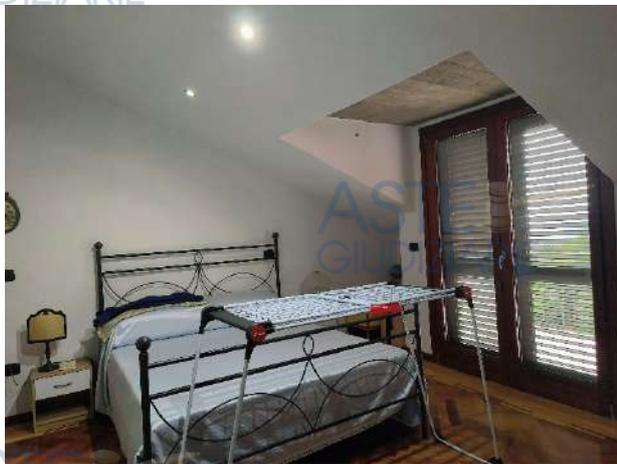


Figura 34: camera



Figura 35: vista terrazza



Figura 36: vista terrazza



Figura 37: vista terrazza

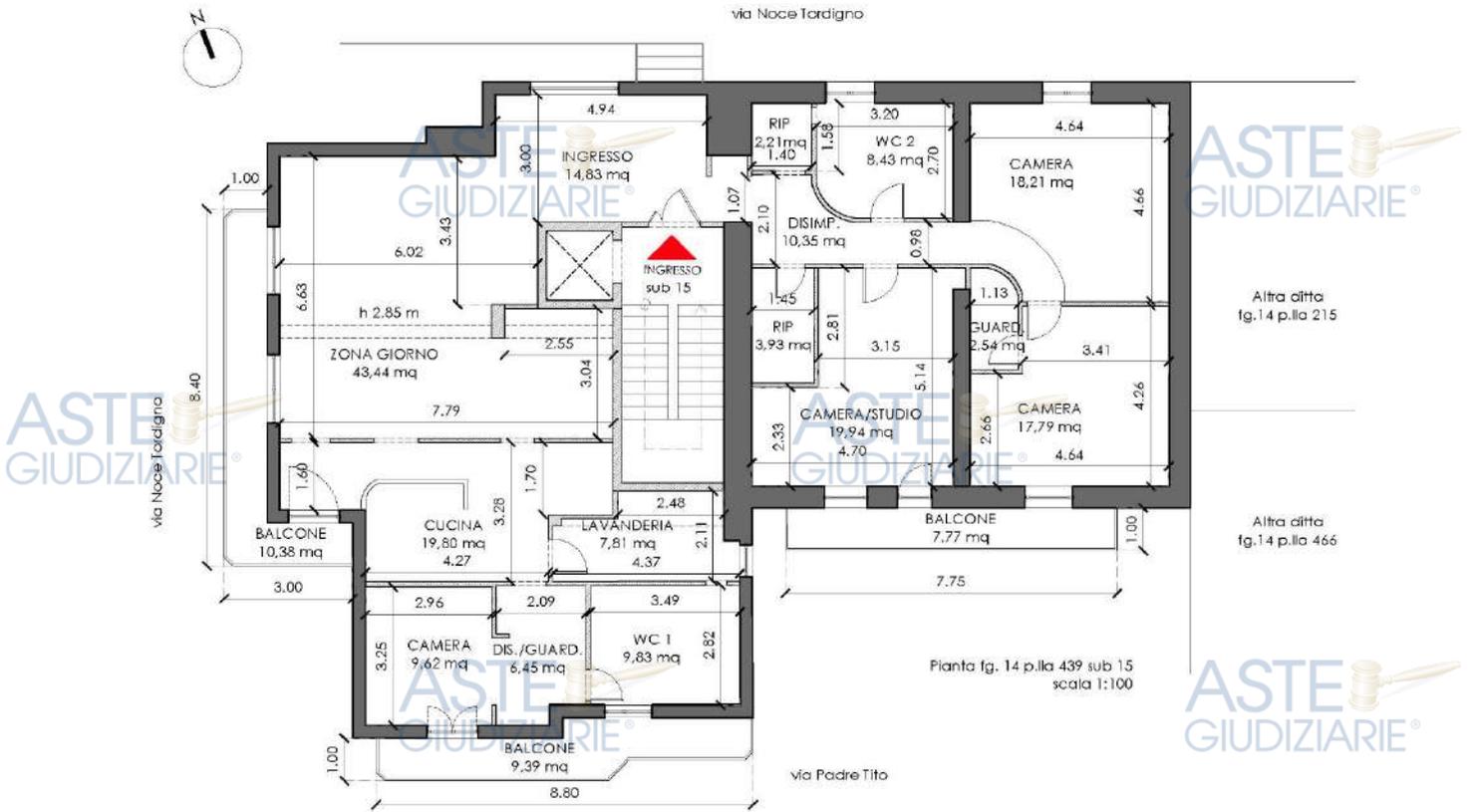


Figura 38: Rilievo Abitazione Lotto Due Stato di fatto \_ pianta piano terzo (Allegato 6E)



Figura 39: zona giorno



Figura 8: zona giorno



Figura 41: zona pranzo



Figura 42: zona giorno



Figura 43: cucina



Figura 44: servizi igienici



Figura 45: angolo piano



Figura 46: lavanderia



Figura 47: lavanderia



Figura 48: servizi igienici



Figura 49: disimpegno camera



Figura 50: disimpegno camera



Figura 51: camera



Figura 52: particolare infisso

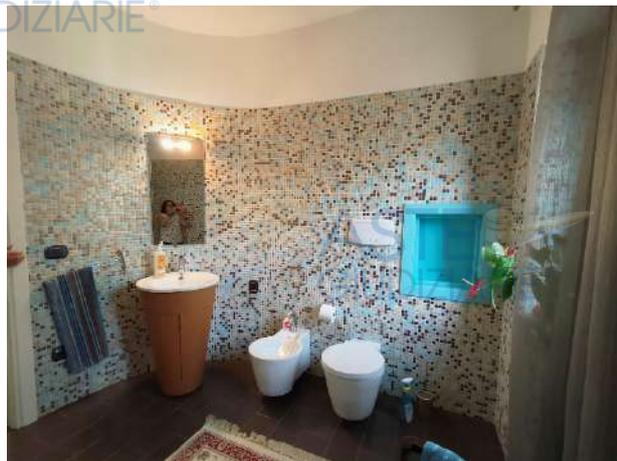


Figura 53: servizi igienici



Figura 54: servizi igienici



Figura 55: cucina



Figura 56: lavanderia



Figura 57: ripostiglio



Figura 58: studio



Figura 59: studio



Figura 60: camera



Figura 61: camera



Figura 62: cameretta



Figura 63: cameretta



**LOTTO TRE: APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

fg.14 p.IIa 439 sub 14

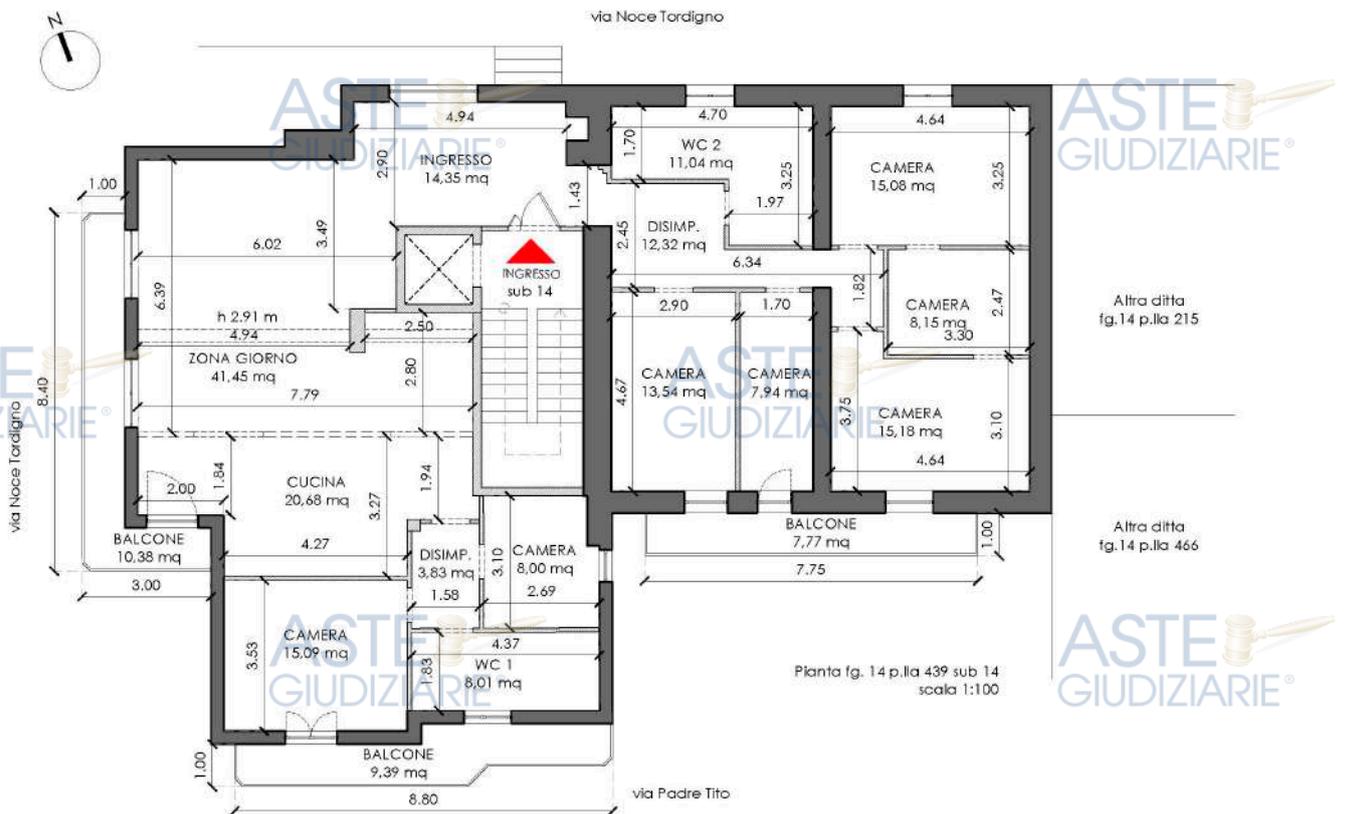


Figura 64: Rilievo Abitazione in corso di costruzione Lotto Tre Stato di fatto \_ pianta piano secondo (Allegato 6E)



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura 65: pianerottolo ingresso



Figura 66: ingresso



Figura 67: disimpegno



Figura 68: zona giorno



Figura 69: zona giorno



Figura 70: area ingresso



Figura 71: disimpegno



Figura 72: camera



Figura 73: camera



Figura 74: camera



Figura 75: camera



Figura 76: camera



Figura 77: camera



Figura 78: camera

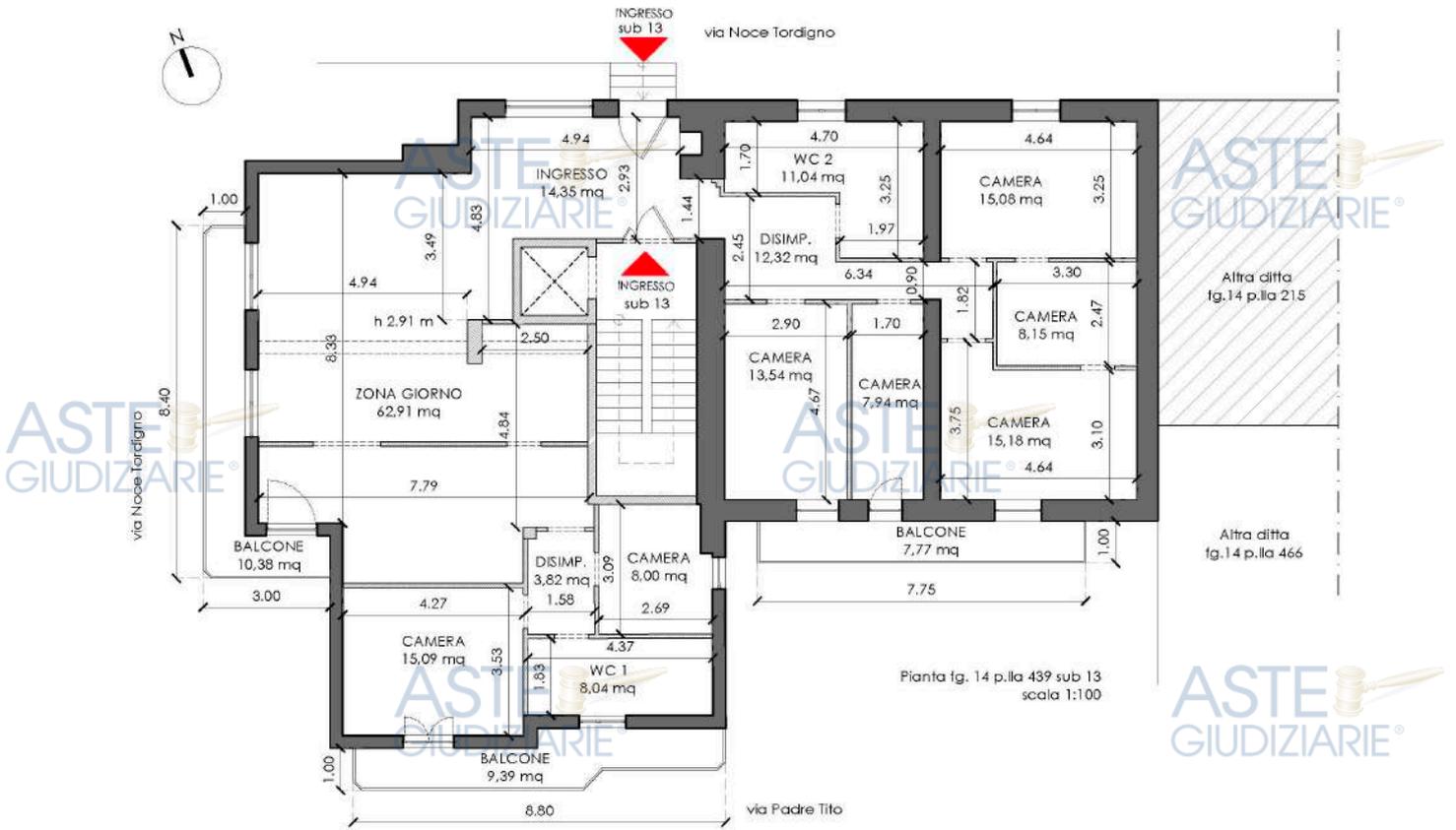


Figura 79: Rilievo Abitazione in corso di costruzione Lotto Quattro Stato di fatto \_ pianta piano primo (Allegato 6E)



Figura 80: ingresso di piano



Figura 81: ingresso



Figura 82: ingresso secondario via Noce Tordigno



Figura 83: ingresso secondario via Noce Tordigno



Figura 84: vista zona giorno



Figura 85: vista zona giorno



Figura 86: zona giorno



Figura 87: cameretta



Figura 88: cameretta



Figura 89: cameretta



Figura 90: cameretta

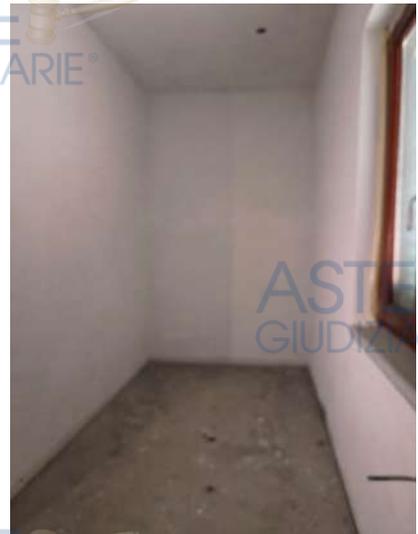


Figura 91: cameretta

**LOTTO CINQUE: LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA**

fg.14 p.lla 439 sub 12



Figura 92: Rilievo Deposito/Tavernetta Lotto Cinque Stato di fatto - pianta piano terra (Allegato 6E)



Figura 93: ingresso



Figura 94: wc



Figura 95: wc



Figura 96: tavernetta



Figura 97: tavernetta



Figura 9: forno



Figura 99: Tavernetta

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 100: tavernetta



Figura 101: locale deposito

ASTE GIUDIZIARIE®  
LOTTO SEI: GARAGE

fg.14 p.lla 439 sub 3

ASTE GIUDIZIARIE®

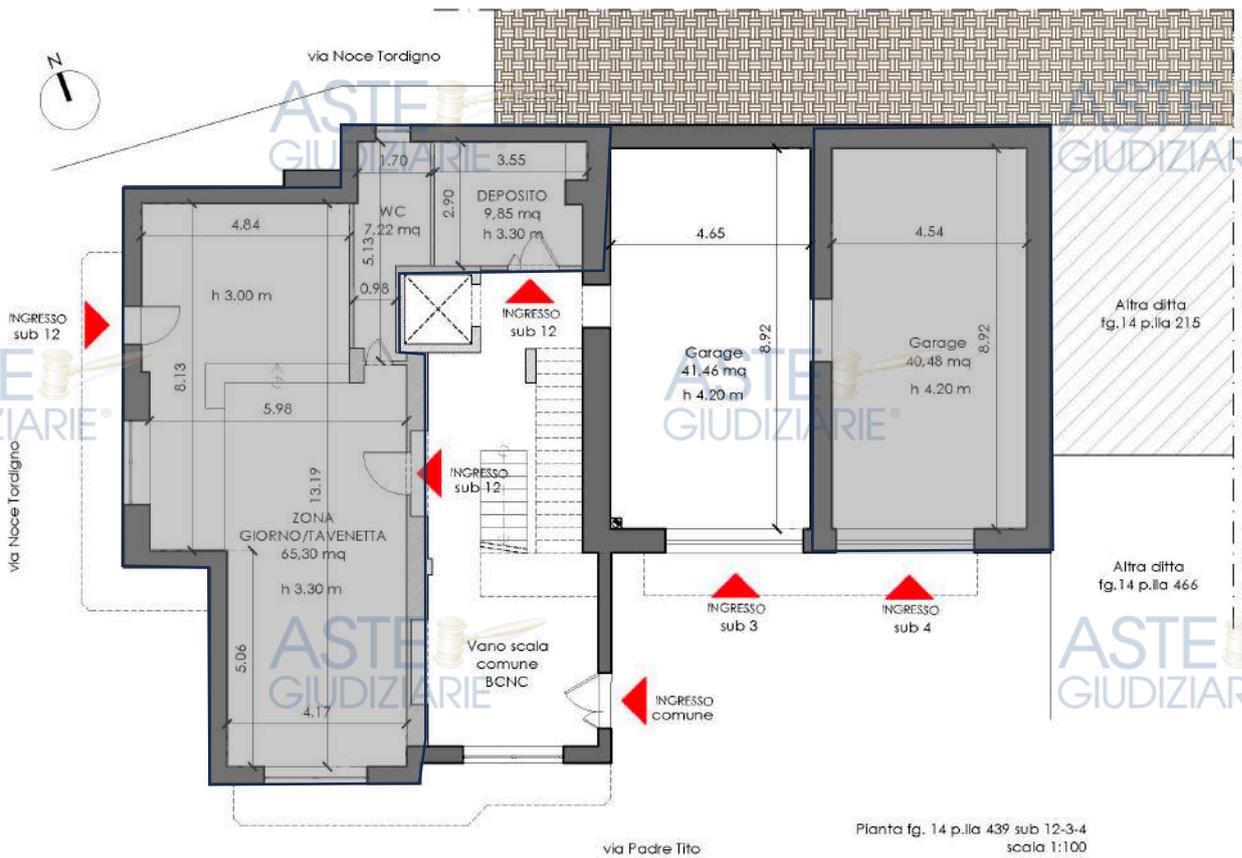


Figura 102: Rilievo Garage Lotto Sei Stato di fatto \_ pianta piano terra (Allegato 6E)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 1003: interno garage



Figura 11: interno garage

ASTE GIUDIZIARIE®  
**LOTTO SETTE: GARAGE**

fg.14 p.lla 439 sub 4

ASTE GIUDIZIARIE®

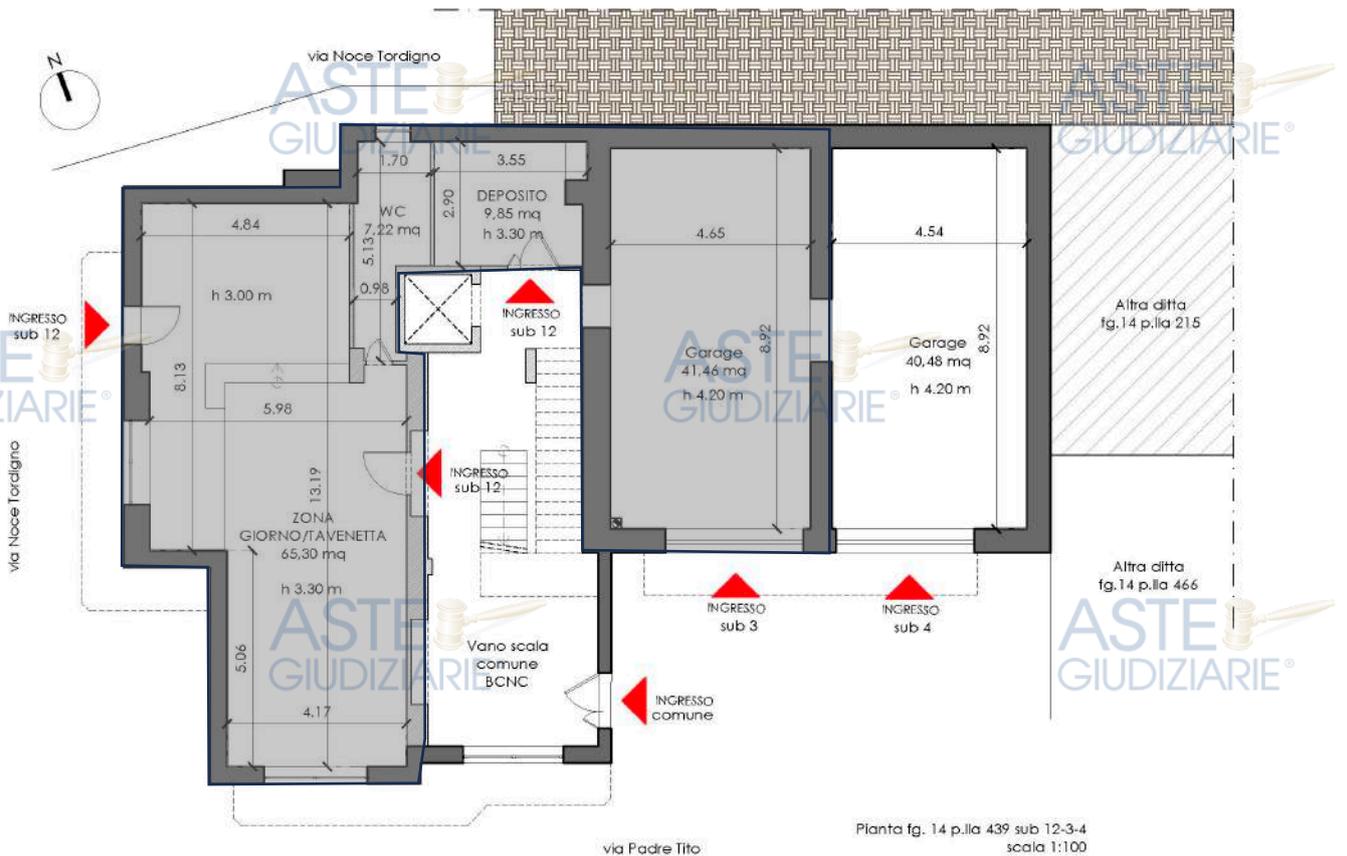


Figura 105: Rilievo Garage Lotto Sette Stato di fatto \_ pianta piano terra (Allegato 6E)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 106: interno garage



Figura 107: interno garage

**LOTTO OTTO: FONDO RUSTICO**

fg. 28 p.lla 388 – Comune di Gallicchio (PZ)

fg. 12 p.lla 327-329 – Comune di Missanello (PZ)

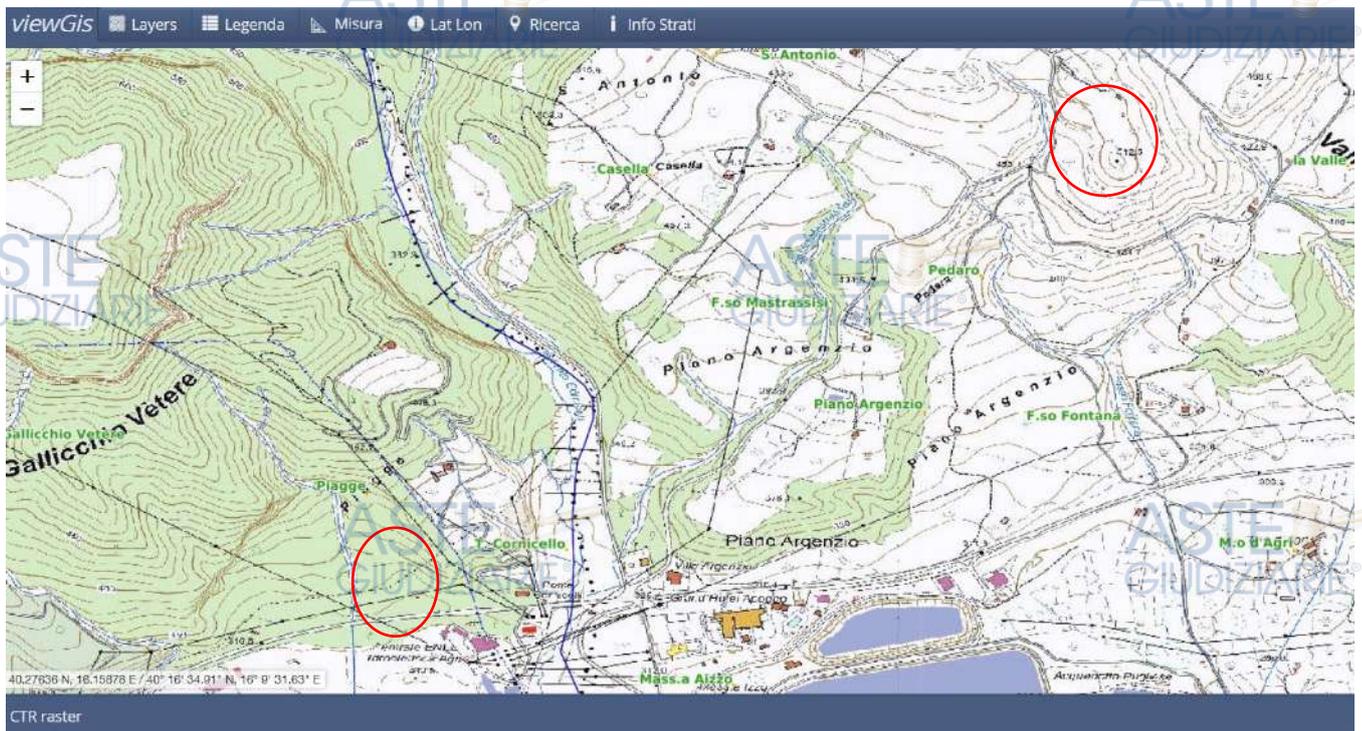


Figura 108: carta topografica



Figura 12



Figura 13 appezzamento in Missanello

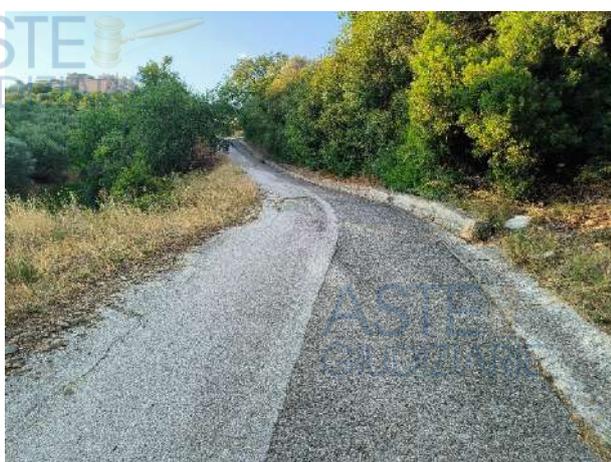


Figura 14



Figura 15



Figura 16: appezzamento in Gallicchio



Figura 17: appezzamento in Gallicchio

**QUESITO n°14**

L'esperto provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

A seguito della perizia si sono costituiti n.8 Lotto per la vendita.

Di seguito si riporta uno schema sintetico/descrittivo, con indicazioni in merito all'ubicazione/contesto in cui si trovano gli immobili, allo stato di occupazione, al valore stimato/attribuito ed alla relativa descrizione sintetica degli immobili stessi.

**LOTTO DI VENDITA UNO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO UNO:** PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);

L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 151,52 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO QUARTO, OLTRE DI CUI BALCONI E TERRAZZE PARI A COMPLESSIVI 68,61 MQ NETTI;

É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 16

LA P.LLA 439 SUB 16 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;
- A SUD CON VIA PADRE TITO;
- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;
- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 106'000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA DUE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO DUE:** PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);

L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 195,18 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO TERZO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI;

É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 15

LA P.LLA 439 SUB 15 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;
- A SUD CON VIA PADRE TITO;
- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;
- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 118'000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA TRE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO TRE:** PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;  
UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);  
L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 196,66 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO SECONDO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI;  
È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 14

LA P.LLA 439 SUB 14 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):  
- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;  
- A SUD CON VIA PADRE TITO;  
- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;  
- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 81'000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA QUATTRO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO QUATTRO:** PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;  
UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);  
L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 195,46 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO PRIMO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI;  
È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 13

LA P.LLA 439 SUB 13 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):  
- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;  
- A SUD CON VIA PADRE TITO;  
- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;  
- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 80'000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA CINQUE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO CINQUE:** PIENA PROPRIETA' DI LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA;  
UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);  
L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 82,37 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA;  
È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 12

LA P.LLA 439 SUB 12 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):  
- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;  
- A SUD CON VIA PADRE TITO E CON P.LLA 439 SUB 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE);  
- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;  
- AD EST CON P.LLA 439 SUB 3 E SUB 11 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 60'000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA SEI – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO SEI:** PIENA PROPRIETA' DI LOCALE GARAGE;  
UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);  
L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 41,46 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA;  
É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 3

LA P.LLA 439 SUB 3 CONFINA CON:

- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;
- A SUD CON VIA PADRE TITO;
- AD OVEST CON E CON P.LLA 439 SUB 12 E SUB 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) FG.14;
- AD EST CON P.LLA 439 SUB 4 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 14'000,00 €**

**LOTTO DI VENDITA SETTE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO SETTE:** PIENA PROPRIETA' DI LOCALE GARAGE;  
UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ);  
L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 40,48 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA;  
É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, P.LLA 439 SUB 4

LA P.LLA 439 SUB 4 CONFINA CON:

- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;
- A SUD CON VIA PADRE TITO;
- AD OVEST CON E CON P.LLA 439 SUB 3 FG.14;
- AD EST CON P.LLE 215-466 FG.14;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 13'500,00 €**

**LOTTO DI VENDITA OTTO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO OTTO:** PIENA PROPRIETA' DI FONDO AGRICOLO;

UBICATI UNO IN AREA EXTRA-URBANA DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) E L'ALTRO NEL COMUNE DI MISSANELLO (PZ);

I TERRENI HANNO UNA SUPERFICIE DI 1 630 MQ NETTI COMPLESSIVI;

SONO RIPORTATI RISPETTIVAMENTE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GALLICCHIO AL FOGLIO 28 P.LLA 388 E DEL COMUNE DI MISSANELLO AL FG.12 P.LLE 327-329

LA P.LLA 388 FG. 28 DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) CONFINA CON:

- A NORD CON P.LLA 194 FG.28
- A SUD CON SS598 – FONDO VALLE VAL D'AGRI;
- AD OVEST CON P.LLA 387 FG.28;
- AD EST CON P.LLA 390 FG.28

LE P.LLE 327-329 FG. 12 DEL COMUNE DI MISSANELLO (PZ) CONFINANO CON:

- A NORD CON P.LLE 193-194-195 FG.12
- A SUD CON P.LLE 328-330 FG.12;
- AD OVEST CON STRADA COMUNALE S. TEODORO;
- AD EST CON P.LLA 196 FG.12

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

GLI IMMOBILI RISULTANO LIBERI ED INCOLTI

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA' EURO 6'000,00 €**

**QUESITO n°15**

*L'esperto provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Alla presente viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, G. U. n°47 del 25/02/2008, Allegato 11A.

**QUESITO n°16**

*L'esperto provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Alla presente viene allegata la check list richiesta, Allegato 11B.

**RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI**

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6E, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale dei singoli lotti di vendita.

|   |   |
|---|---|
| <b>LOTTO UNO</b>                                      |   |
| DESCRIZIONE   | PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DI 151,52 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO QUARTO, OLTRE DI CUI BALCONI E TERRAZZE PARI A COMPLESSIVI 68,61 MQ NETTI   |
| UBICAZIONE  | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA PADRE TITO, N°42 INTERNO 4 PIANO 4   |
| STATO   | L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Buone  |
| DATI CATASTALI  | N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):<br>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 16 (Abitazione di tipo Civile), piano 4   |
| CONFINI   | Il cespite pignorato confina rispettivamente:<br>LA P.LLA 439 SUB 16 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):<br>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;<br>- A SUD CON VIA PADRE TITO;<br>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;<br>- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;   |
| PROPRIETA'  | I germani ██████████ sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di <b>Successione Testamentaria in morte di ██████████</b><br>██████████ per atto di <b>Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</b>   |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare.  |
| STATO DI POSSESSO     | L'immobile è occupato dai debitori esecutati  |
| REGOLARITA' EDILIZIA  | Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul> |
| <b>STIMA DEL BENE</b> | <b>Proprietà del Valore di Euro 106'000,00</b>  |

|  |   |
|--|---|
| <b>LOTTO DUE</b><br>DESCRIZIONE                          | PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE DI 195,18 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO TERZO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI   |
| UBICAZIONE   | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA PADRE TITO, N°42 INTERNO 3 PIANO 3   |
| STATO  | L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Buone  |
| DATI CATASTALI   | N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 15 (Abitazione di tipo Civile), piano 3</li> </ul>   |
| CONFINI  | Il cespite pignorato confina rispettivamente:<br>LA P.LLA 439 SUB 15 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;</li> </ul>   |
| PROPRIETA'   | I german [REDACTED] sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED]</b> per atto di Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989 |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:<br>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.   |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare.</p> |
| STATO DI POSSESSO     | L'immobile è occupato dai debitori esecutati   |
| REGOLARITA' EDILIZIA  | <p>Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul>  |
| <b>STIMA DEL BENE</b> | <b>Proprietà del Valore di Euro 118'000,00</b>   |

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>LOTTO TRE</b> |   |
| DESCRIZIONE      | PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DI 196,66 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO SECONDO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI  |
| UBICAZIONE       | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA PADRE TITO, N°42 INTERNO 2 PIANO 2   |
| STATO            | L'immobile allo stato di fatto è in corso di costruzione  |
| DATI CATASTALI   | <p>N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 14 (Fabbricato in corso di costruzione), piano 2</li> </ul>  |
| CONFINI          | <p>Il cespite pignorato confina rispettivamente:</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 14 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;</li> </ul>   |
| PROPRIETA'       | <p>I german [REDACTED] sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED]</b> per atto di <b>Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di</b></p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</b>  |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:<br>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <p><b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare.</p> |
| STATO DI POSSESSO  | L'immobile è libero   |
| REGOLARITA' EDILIZIA                                     | <p>Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul>   |
| <b>STIMA DEL BENE</b>                                    | <b>Proprietà del Valore di Euro 81'000,00</b>   |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>LOTTO QUATTRO</b> | PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE DI 195,46 MQ NETTI  |
| DESCRIZIONE          | COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AD USO ABITATIVO AL PIANO PRIMO, OLTRE BALCONI 27,54 MQ NETTI   |
| UBICAZIONE           | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA NOCE TORDIGNO, N°39 INTERNO 1 PIANO 1 – VIA PADRE TITO N.42 INT. 1 PIANO 1                                    |
| STATO                | L'immobile allo stato di fatto è in corso di costruzione   |
| DATI CATASTALI       | <p>N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 13 (Fabbricato in corso di costruzione), piano 1</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>CONFINI</p>  | <p>Il cespite pignorato confina rispettivamente:<br/>                 LA P.LLA 439 SUB 13 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):<br/>                 - A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;<br/>                 - A SUD CON VIA PADRE TITO;<br/>                 - AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;<br/>                 - AD EST CON P.LLE 215 - 466 FG.14;</p>  |
| <p>PROPRIETA'</p>   | <p>I germani ██████████ sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di ██████████</b><br/>                 ██████████ per atto di <b>Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</b></p>  |
| <p>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:<br/>                 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</p> | <p><b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.<br/> <b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.<br/> <b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.<br/> <b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.<br/> <b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare.</p> |
| <p>STATO DI POSSESSO</p>  | <p>L'immobile è libero</p>  |
| <p>REGOLARITA' EDILIZIA</p>   | <p>Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul>   |
| <p><b>STIMA DEL BENE</b></p>  | <p><b>Proprietà del Valore di Euro 80'000,00</b></p>  |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

|   |  |
|---|--|
| <b>LOTTO CINQUE</b>                                   |  |
| DESCRIZIONE   | PIENA PROPRIETA' DI LOCALE DEPOSITO/TAVERNETTA DI 82,37 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA  |
| UBICAZIONE  | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA PADRE TITO, N°42 PIANO T  |
| STATO   | L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Buone   |
| DATI CATASTALI  | N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):<br>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 12 (Deposito), piano T   |
| CONFINI   | Il cespite pignorato confina rispettivamente:<br>LA P.LLA 439 SUB 12 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):<br>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;<br>- A SUD CON VIA PADRE TITO E CON P.LLA 439 SUB 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE);<br>- AD OVEST CON VIA NOCE TORDIGNO;<br>- AD EST CON P.LLA 439 SUB 3 E SUB 11 FG.14;  |
| PROPRIETA'  | I german ██████████ sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di ██████████</b><br><b>██████████ per atto di Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</b>   |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare. |
| STATO DI POSSESSO                                     | L'immobile è occupato dai debitori.  |
| REGOLARITA' EDILIZIA                                  | Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):  |

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch\_annamarmo@archiworldpec.it

85

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul> |
| <b>STIMA DEL BENE</b> | <b>Proprietà del Valore di Euro 60'000,00</b>  |

|  |  |
|--|--|
| <b>LOTTO SEI</b>   | PIENA PROPRIETA' DI LOCALE GARAGE DI 41,46 MQ NETTI COMPLESSIVI COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA   |
| DESCRIZIONE  |  |
| UBICAZIONE   | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA PADRE TITO, PIANO T   |
| STATO  | L'immobile allo stato di fatto è in buone condizioni   |
| DATI CATASTALI   | N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):<br>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 3 (Autorimessa), piano T   |
| CONFINI  | Il cespite pignorato confina rispettivamente:<br>LA P.LLA 439 SUB 3 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):<br>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;<br>- A SUD CON VIA PADRE TITO;<br>- AD OVEST CON E CON P.LLA 439 SUB 12 E SUB 11 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) FG.14;<br>- AD EST CON P.LLA 439 SUB 4 FG.14;   |
| PROPRIETA'   | I german [REDACTED] sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED] per atto di Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</b>  |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:<br>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.<br><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | <p>Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare.</p>  |
| STATO DI POSSESSO     | L'immobile è in uso dei debitori  |
| REGOLARITA' EDILIZIA  | <p>Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul> |
| <b>STIMA DEL BENE</b> | <b>Proprietà del Valore di Euro 14'000,00</b>   |

|   |   |
|---|---|
| <b>LOTTO SETTE</b>                                    | PIENA PROPRIETA' DI LOCALE GARAGE DI 40,48 MQ NETTI COMPLESSIVI   |
| DESCRIZIONE   | COSTITUITO DA UN LIVELLO AL PIANO STRADA  |
| UBICAZIONE  | UBICATO IN CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) IN VIA PADRE TITO, PIANO T  |
| STATO   | L'immobile allo stato di fatto è in buone condizioni  |
| DATI CATASTALI  | <p>N.C.E.U. Comune di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio n.14, p.lla n.439 sub 4 (Autorimessa), piano T</li> </ul>  |
| CONFINI   | <p>Il cespite pignorato confina rispettivamente:</p> <p>LA P.LLA 439 SUB 4 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON VIA NOCE TORDIGNO;</li> <li>- A SUD CON VIA PADRE TITO;</li> <li>- AD OVEST CON E CON P.LLA 439 SUB 3 FG.14;</li> <li>- AD EST CON P.LLE 215-466 FG.14;</li> </ul>  |
| PROPRIETA'  | <p>I germani ██████████ sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di</b> ██████████</p> <p>██████████ per atto di Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</p> |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <p><b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di</p>  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | <p>Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3053/9222 del 27/05/2022</b> iscritto il 27/05/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 8231 del Reg. Generale ed al n. 611 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3027/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5427 del Reg. Generale ed al n. 416 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Atto Rep. n. 3022/9222 del 08/04/2022</b> iscritto il 11/04/2022 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 5422 del Reg. Generale ed al n. 411 del Reg. Particolare.</p> |
| STATO DI POSSESSO     | L'immobile è in uso dei debitori  |
| REGOLARITA' EDILIZIA  | <p>Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Licenza di Costruzione del 21.07.1965;</li> <li>- Denuncia di Costruzione n°3/1971;</li> <li>- Concessione n°3/2001;</li> <li>- DIA prof. n. 3296 del 13/12/2005;</li> <li>- DIA n° 3 prof. n. 887 del 15/03/2006;</li> </ul>   |
| <b>STIMA DEL BENE</b> | <b>Proprietà del Valore di Euro 13'500,00</b>   |

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>LOTTO OTTO</b> |  |
| DESCRIZIONE       | PIENA PROPRIETA' DI TERRENI DI COMPLESSIVI 1630 MQ NETTI COMPLESSIVI   |
| UBICAZIONE        | UBICATO UNO IN AREA EXTRA-URBANA DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) E L'ALTRO NEL COMUNE DI MISSANELLO (PZ)   |
| STATO             | Allo stato di fatto i terreni si presentano incolti e coperti da vegetazione infestante.   |
| DATI CATASTALI    | <p>C.T. Comune di Gallicchio (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio n.28, p.lla n.388</li> </ul> <p>C.T. Comune di Missanello (PZ):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio n.12, p.lle n.327-329</li> </ul>  |
| CONFINI           | <p>I cespiti pignorati confinano rispettivamente:</p> <p>LA P.LLA 388 FG. 28 DEL COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON P.LLA 194 FG.28</li> <li>- A SUD CON SS598 – FONDO VALLE VALD'AGRI;</li> <li>- AD OVEST CON P.LLA 387 FG.28;</li> <li>- AD EST CON P.LLA 390 FG.28</li> </ul> <p>LE P.LLE 327-329 FG. 12 DEL COMUNE DI MISSANELLO(PZ) CONFINANO CON (ALLEGATO 5E):</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON P.LLE 193-194-195 FG.12</li> <li>- A SUD CON P.LLE 328-330 FG.12;</li> <li>- AD OVEST CON STRADA COMUNALE S. TEODORO;</li> <li>- AD EST CON P.LLA 196 FG.12</li> </ul>   |
| PROPRIETA'   | <p>I german [REDACTED] sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 14 p.lla n. 439 sub 16 in virtù di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED]</b>, per atto di <b>Certificato di Denuncia di Successione dell'Ufficio di Registro di Montemurro den.87 vol.167 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 19/06/1990 al numero di Registro Generale 8083 e numero di Registro Particolare 6989</b></p> |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:<br>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | <p><b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 645 del 27/03/2023</b> trascritto il 27/04/2023 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 7279 del Reg. Generale ed al n. 5919 del Reg. Particolare.</p> <p><b>Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo Rep. n. 2997 del 20/11/2013</b> iscritto il 15/04/2014 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. 6444 del Reg. Generale ed al n. 402 del Reg. Particolare.</p>   |
| STATO DI POSSESSO  | I terreni risultano liberi   |
| REGOLARITA' EDILIZIA                                     | Su detti terreni, non sono stati reperiti titoli abilitativi   |
| <b>STIMA DEL BENE</b>                                    | <b>Proprietà del Valore di Euro 6'000,00</b>   |

## ELenco ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
  - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
- ALLEGATO 2, costituito da:
  - 2A - Copia atto di pignoramento;
  - 2B - Copia della nota di trascrizione;
  - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
  - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
  - 4A - Verbale di accesso ai luoghi 12/07/2025;
- ALLEGATO 5, costituito da:
  - 5A - Visure per soggetto;
  - 5B - Visure per immobile;
  - 5C - Visure storiche per soggetto;
  - 5D - Visure storiche per immobile;
  - 5E - Estratto di mappa;
  - 5F - Elaborato Planimetrico;
  - 5G - Elenco subalterni;
  - 5H - Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO 6, costituito da:
  - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
  - 6B - Estratto di mappa catastale con ubicazione cespiti;
  - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
  - 6E - Rilievo metrico;
  - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
  - 7A - Ispezioni Ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
  - 8A - Accesso Ufficio Tecnico;
  - 8B - Certificato di Destinazione Urbanistica, Gallicchio
  - 8C - Certificato di Destinazione Urbanistica, Missanello
  - 8D - Licenza di Costruzione del 21.07.1965;
  - 8E - Denuncia di Costruzione n°3/1971;
  - 8F - Concessione n°3/2001;
  - 8G - DIA prot. n. 3296 del 13/12/2005;



8H - DIA n° 3 prot. n. 887 del 15/03/2006;

ALLEGATO 9, costituito da:

- 9A – Dati OMI Gallicchio (PZ);
- 9B – Quotazioni immobiliari Gallicchio (PZ)
- 9C – Valori Agricoli medi Provincia di Potenza

ALLEGATO 10, costituito da:

10A – Attestazione di invio alle parti.

ALLEGATO 11, costituito da:

- 11A – Perizia redatta in conformità a Direttiva del Garante per la protezione dei dati;
- 11B – Check list di cui all'art. 567 comma 2 cpc;



Sala Consilina, 10/04/2024

Con Osservanza



Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091  
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch\_annamarmo@archiworldpec.it

