

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA n. 50-2013**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice: Dott. De Piano Aniello Maria**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promotore:

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Debitore:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Custode: Avv. Rosaria Galatro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore

Architetto Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Prossima Udienza: 12/10/2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Maratea, 15 luglio 2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Procedura:**

**ASTE GIUDIZIARIE°** n. 50-2013 R.G.Es.

**ASTE GIUDIZIARIE°**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione *Dott. Aniello Maria De Piano* della Sezione Civile-Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lagonegro.



### **Premessa:**

Con nomina a consulente del 23/02/2022, prestato giuramento in data 08/03/2022, il sottoscritto Arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_



al fine di espletare il

seguito:

**ASTE GIUDIZIARIE°** *Mandato*

**ASTE GIUDIZIARIE°**

### **Stima degli immobili oggetto di procedura immobiliare**

**nr. 50-2013 R.G.Es.**



**CONTROLLI PRELIMINARI:** *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.*

*567 c.p.c.*

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

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

**QUESTITO n.4:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

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

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

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

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

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

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

**QUESTITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

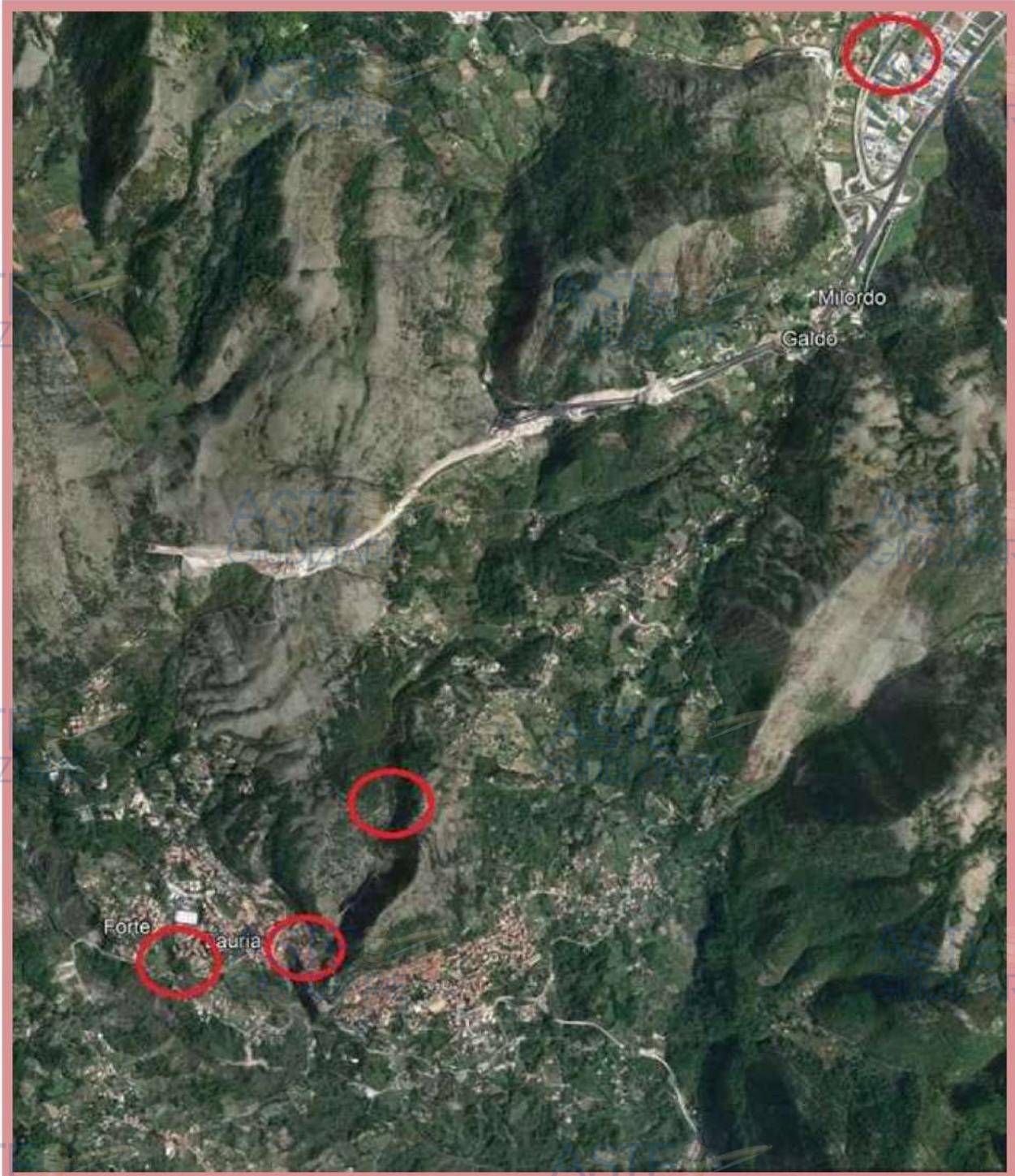
**QUESTITO n.12:** *procedere alla valutazione dei beni.*

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

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



Comune di Lauria (Pz)



(foto aerea generale estratta da Google Earth Pro anno 2015 con individuazione dei lotti)



### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

- Estrazione e copia del fascicolo d'Ufficio dal polis-web ed esame della documentazione in esso rinvenuta.
- Controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e relativa trasmissione telematica in cancelleria dell'avvenuta verifica. **(all. A)**

- Comunicazione primo accesso trasmessa dal custode giudiziario al sottoscritto, al legale rappresentante della \_\_\_\_\_ al sig. \_\_\_\_\_ e alla sig.ra \_\_\_\_\_ **(all. B)**

1° accesso eseguito in data 19 aprile 2022; come si evince dal verbale redatto dal custode giudiziario avv. Rosaria Galatro e qui allegato, si è dato inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è terminato alle ore 15,00 con la stesura del verbale. **(all. C)**

- Presa visione ed estrazione copia della documentazione utile ai fini degli accertamenti mediante accesso agli uffici pubblici competenti.  
Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nel modo che segue:

- 1° sopralluogo: in data 19/04/2022 con inizio alle ore 10,00.

Al sopralluogo presenziavano i sigg. avv. Rosaria Galatro nella qualità di custode incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, la sig.ra \_\_\_\_\_ debitrice esecutata e la sig.ra \_\_\_\_\_, figlia della stessa.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della sig.ra \_\_\_\_\_, la quale ha permesso l'accesso agli immobili in via XXV Aprile e in via Roma, dei terreni in località Cafaro e in località Galdo. Le operazioni si sono svolte eseguendo rilievi grafici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento. Gli opportuni



accertamenti si sono conclusi alle ore 15,00 con contestuale stesura del verbale si sopralluogo.

Previo istanza ai competenti Enti del 05/04/2022 (**all. D**), sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Pubblici del Comune di Lauria (Pz) prendendo visione degli atti, estraendo copie degli elaborati tecnici necessari alle verifiche allo scopo di accertarne la regolarità urbanistica, inoltre sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Potenza mediante l'estrazione telematica delle certificazioni e delle planimetrie catastali.

### CONTROLLI PRELIMINARI

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

I controlli di cui al presente capitolo sono stati effettuati dal sottoscritto e trasmessi al Giudice dell'Esecuzione in data 04.04.2022.

La completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. è stata oggetto di verifica da parte del dott. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, la quale ha rilasciato, in data 11/01/2017, la certificazione mediante relazione notarile allegata agli atti della procedura.

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

- Visure catastali storiche estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz) – servizi catastali; (**all. E**)
- Estratti di Mappa estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Potenza (Pz)– servizi catastali; (**all. F**)



- Planimetrie catastali (**all. G**) estratti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;
- Ispezioni Ipotecarie (**all. H**) estratte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio – servizi catastali;

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



(Immobile via XXV Aprile)



(Immobile via Roma)





(Immobile loc. Cafaro - Stazione)



(Immobili loc. Galdo)



**QUESITO n.1**

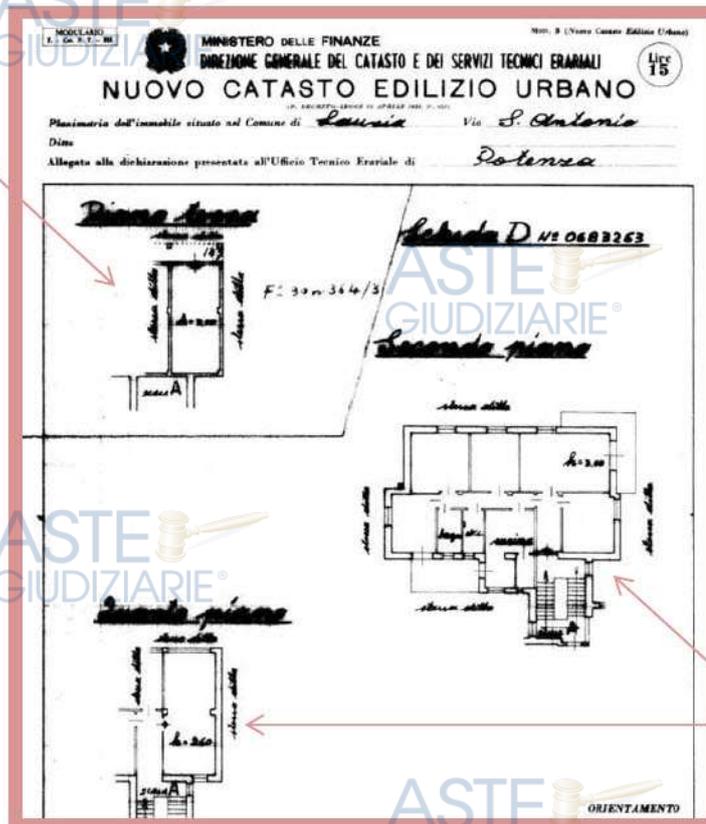
*Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.*

**LOTTO A**

Gli Immobili siti nel Comune di Lauria (Pz) via **XXV Aprile n.149**,  
identificati catastalmente al **foglio di mappa n.90** particella **364 sub. 3-6**  
appartengono a:

- 1) (esecutata)  
, per i diritti di quota pari a **500/1000**;
- 2) (esecutato)  
, per i diritti di quota pari a **500/1000**;

(Part.IIa 364 sub.3)

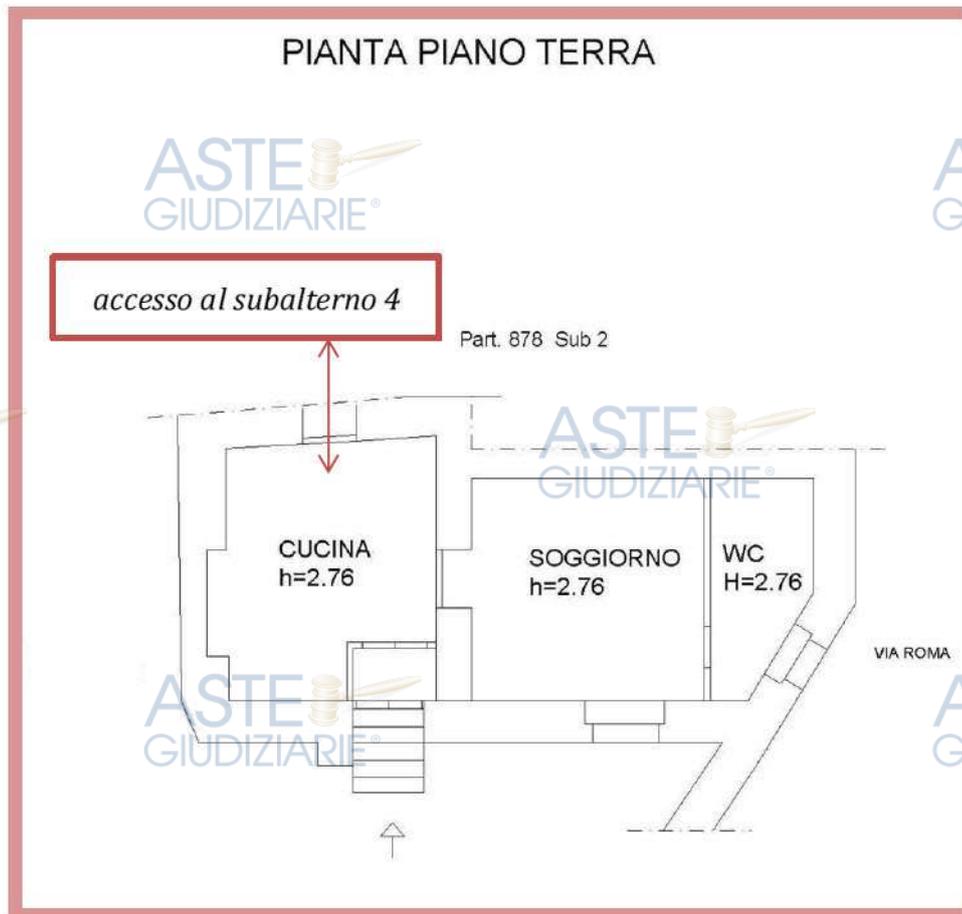


(Part.IIa 364 sub.6)

## LOTTO B

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) via Roma n°85-93, identificato catastalmente al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 15 (ex sub. 10) particella 878 sub. 4, appartiene a:

- 1) (esecutata)  
, per i diritti di quota pari a 1/2;
- 2) (esecutato)  
, per i diritti di quota pari a 1/2;



(Planimetria catastale f.106 part.IIa 878 sub.15)

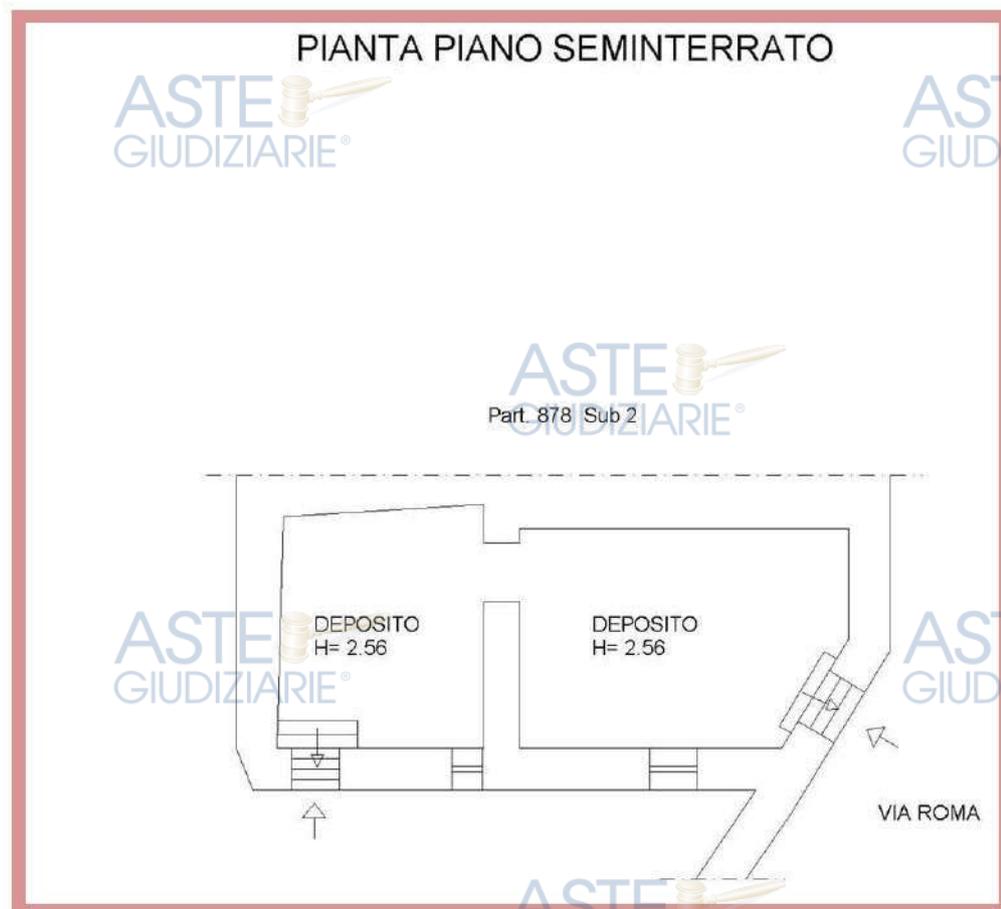


### LOTTO C

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) via **Roma n°85**, identificato catastalmente al **foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 16** appartiene a:

1) \_\_\_\_\_ (esecutata) \_\_\_\_\_  
, per i diritti di quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ ;

2) \_\_\_\_\_ (esecutato) \_\_\_\_\_  
, per i diritti di quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ ;



(Planimetria catastale f.106 part.lla 878 sub.16)



### LOTTO D

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) via Roma n° 87-89-91, identificato catastalmente al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 17 (ex sub. 2/3) appartiene a:

1) (esecutata)  
, per i diritti di quota pari a 1/2;

2) (esecutato)  
, per i diritti di quota pari a 1/2;



(Planimetria catastale  
f.106 part.IIa 878 sub.17)

## LOTTO E

Immobile sito nel Comune di Lauria (Pz) **via Cafaro Coperto n°1**,  
identificato catastalmente al **foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 11**  
appartiene a:

- 1) (esecutata)  
, per i diritti di quota pari a 1/2;
- 2) (esecutato)  
, per i diritti di quota pari a 1/2;



(Planimetria catastale f.106 part.lla 878 sub.11)





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO G**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*QUESITO n.2*

*Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di:

**LOTTO A**

**Comune di Lauria (Pz) via XXV Aprile**

F.90 particella 364 sub 3-6

L'Immobile risulta essere di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
con un atto di assegnazione porzioni di immobili da  
parte della società \_\_\_\_\_ Rep. N. 36468/11186 del  
21.03.1979 a firma del Notaio Giovanni De Monte in Lauria; l'immobile  
veniva Assegnato dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
quali presidente e consigliere della Società  
\_\_\_\_\_ ai soci (coniugi \_\_\_\_\_) che accettavano in regime  
patrimoniale di comunione legale dei beni.

**LOTTO B**

**Comune di Lauria (Pz) via Roma**

F.106 particella 878 sub. 4

Atto del **25/03/1981** Pubblico ufficiale **FRANCESCO GUARINO** Sede  
**FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) Repertorio n. 2912 - UU Sede**  
**CHIAROMONTE (PZ)** Registrazione Volume 139 n. 319 registrato in  
data 06/04/1981 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11314.1/2018 -  
Pratica n. PZ0082376 in atti dal 26/09/2018

**Parti:** Venditori:



1  
(Usufrutto)

2)

3)

Acquirenti:

1)

(per la quota di 1/2);

2)

(per la quota di 1/2);

### LOTTO B

Comune di Lauria (Pz) via Roma

F.106 particella 878 sub. 15

Atto del **01/03/1982** Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 4784** - UU Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 141 n. 421 registrato in data 16/03/1982 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11313.1/2018 - Pratica n. PZ0082367 in atti dal 26/09/2018.

**Parti:** Venditore:

1)

Acquirenti:

1)

(per la quota di 1/2);

2)

(per la quota di 1/2);

**LOTTO C**

**Comune di Lauria (Pz) via Roma**

F.106 particella 878 sub. 16

Atto del **01/03/1982** Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 4784** - UU Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 141 n. 421 registrato in data 16/03/1982 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11313.1/2018 - Pratica n. PZ0082367 in atti dal 26/09/2018.

**Parti:** Venditore:

1)

Aquirenti:

1)

(acquirente per la quota di 1/2);

2)

(acquirente per la quota di 1/2);

**LOTTO D**

**Comune di Lauria (Pz) via Roma**

F.106 particella 878 sub. 17

Atto del **25/03/1981** Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede FRANCAVILLA IN SINNI (PZ) **Repertorio n. 2912** - UU Sede CHIAROMONTE (PZ) Registrazione Volume 139 n. 319 registrato in data 06/04/1981 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 11314.1/2018 - Pratica n. PZ0082376 in atti dal 26/09/2018.



**Parti:**

Venditrici:

1)

2)

3)

Acquirenti:

1)

(per la quota di 1/2);

2)

(per la quota di 1/2);

**LOTTO E**

**Comune di Lauria (Pz) via Cafaro Coperto**

F.106 particella 878 sub. 11

Atto del **07/04/1984** Pubblico ufficiale FRANCESCO GUARINO Sede LAURIA (PZ) **Repertorio n. 8256** - UR Sede LAURIA (PZ) Registrazione n. 393 registrato in data 27/04/1984 - **COMPRAVENDITA** Voltura n. 25.1/1985 in atti dal 21/03/1990.

**Parti:**

Venditrici:

1)

2)

Acquirenti:



- 1)  
  
(per la quota di 1/2);
- 2)  
  
(per la quota di 1/2);

### LOTTO F

**Comune di Lauria (Pz) loc. Cafaro o Stazione**

F.104 particella 97

Atto del **15/11/1978** Pubblico ufficiale DE MONTE Sede LAURIA (PZ)  
**Repertorio n. 36087** - UR Sede LAURIA (PZ) Registrazione n. 677  
registrato in data 20/11/1978 - Voltura n. 196579 in atti dal 21/10/1987.

**Parti:**

Venditrici:

1)

2)

Acquirenti:

1)

(per la quota di 1/2);

2)

(per la quota di 1/2);

### LOTTO G





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®



### *QUESITO n.3*

#### *Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto*

#### **(Lotto A)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un alloggio di sei vani e accessori posto al piano secondo, di due ambienti destinati a locale di sgombero al piano quarto/sottotetto e di un locale destinato a garage posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito alla via XXV Aprile n.149 del Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.90 particella 364 subalterni 3 locale garage al piano terra e subalterno 6 unità immobiliare al piano secondo e sottotetto.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 300,00 oltre gli oneri fiscali.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni settanta con Licenza Edilizia n.36/78 per la costruzione di n.9 alloggi popolari in località Rione Superiore e successiva variante n.20/96. La tipologia dell'immobile è tipica degli alloggi popolari, la struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato, la copertura a falde inclinate, gli infissi esterni sono in legno douglas munite di serrande avvolgibili in pvc; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le bussole interne in legno. Tutte le rifiniture sia esterne e interne sono del tipo popolare.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I/A)**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



(prospetto laterale)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



(prospetto posteriore)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**(Lotto B)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un alloggio di tredici vani e accessori posti su quattro livelli di un più ampio fabbricato sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 subalterni 15-4.

Il lotto è composto di un locale cantina al piano seminterrato, al piano terra un androne ingresso con accesso da via Roma, un locale destinato a cantina ricavato all'interno di una roccia e un vano scala per accedere ai piani superiori, al piano prima unità immobiliare destinata a civile abitazione mentre al piano secondo unità in corso di ristrutturazione con destinazione civile abitazione, il tutto in un più ampio fabbricato immobiliare.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica per cui i costi (previo verifiche sull'impianto, infissi e pareti piane/verticali) per l'acquisizione dello stesso ammontano ad € 1.000,00 oltre gli oneri fiscali.

L'intero complesso risale, presumibilmente, all'800, come attestato anche dalla data incisa sul portale delle scale di accesso all'appartamento con ingresso principale da via Roma. Nell'insieme l'intero fabbricato presenta un certo interesse storico-architettonico, rispetto al contesto tipico del centro storico del Comune di Lauria. Soprattutto nei prospetti principali su via Roma, il fabbricato mostra un'armonica successione di aperture, evidenziate da cornici neoclassiche, con lesene culminanti in brevi capitelli ed un gradevole coronamento della copertura, in parte a romanella e in parte realizzato con volute alterne e fasce raffinate di modanatura.

Di notevole interesse architettonico si rileva il corpo scala, con gradini in pietra sulla prima rampa, volte a botte rampanti e lucernario in ferro e vetro.



La struttura portante dell'intero fabbricato, fondazioni ed elementi verticali sono realizzati in muratura di pietra grossolanamente squadrata. I solai, in parte sono quelli originari realizzati in legno e in parte sono in ferro con tavelloni. La copertura in legno con sovrastante manto di coppi in argilla.

Tutte le rifiniture, esterne e interne, richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I/B)**



*(foto con indicazione della data presunta di realizzazione del fabbricato)*





(ingresso sub.15)



(via Roma)



(ingresso sub.4)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



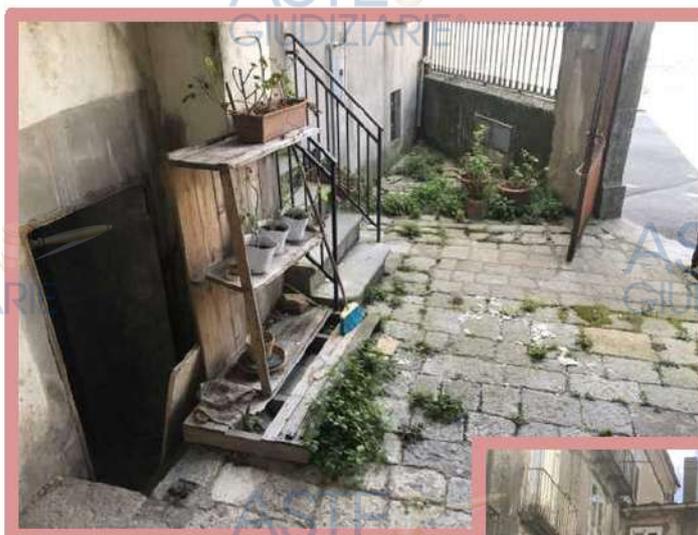
**(Lotto C)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da un deposito composto da due vani posto a piano seminterrato di un più ampio fabbricato, il tutto sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz). L'immobile è censito in catasto al foglio di mappa n. 106 particella 878 subalterno 16 categoria catastale C/2 consistenza mq. 33,00.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia da via Roma attraverso una serranda avvolgibile in ferro, che da un secondo accesso attraverso una porta in legno dalla corte comune all'intero comparto edilizio.

All'interno dell'immobile mancano le rifiniture quali pavimenti eintonaci.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I/C)**

*(ingresso da area comune)**(ingresso da via Roma)*

**(Lotto D)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da quattro vani in corso di ristrutturazione posti su tre livelli di un più ampio fabbricato sito in via Roma nel Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 17.

L'accesso all'unità immobiliare è consentito da tre ingressi da via Roma n° 87-89-91 attraverso delle porte di legno con serranda esterna in lamiera.

L'immobile è composto di tre livelli, seminterrato, terra e primo, il tutto collegato tramite scala interna.

Il piano seminterrato è composto di un unico vano destinato a volume tecnico, il piano terra e piano primo composti da tre ambienti in corso di ristrutturazione con destinazione catastale abitazione.

L'interno dell'immobile è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture quali, impiantistica, pavimenti, rivestimenti e intonaci.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I/D)**



*(ingressi da via Roma)*



**(Lotto E)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da due vani e accessori in corso di ristrutturazione posti al piano primo di un più ampio fabbricato sito in via Cafaro Coperto n.1 nel Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 11.

L'accesso avviene da una corte comune dell'intero comparto edilizio. Da una scala condominiale si accede al piano primo e al bene oggetto di pignoramento.

L'immobile è composto di due vani destinati a civile abitazione di cui uno con balconcino e di un vano destinato a w.c.

L'interno dell'immobile è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture quali, impiantistica, pavimenti, rivestimenti e intonaci.

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I/E)**



*(ingresso da via Cafaro Coperto)*



**(Lotto F)**

Immobile ubicato nel Comune di Lauria (Pz) in località Cafaro o Stazione si compone di un ampio terreno pianeggiante.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che il terreno ha destinazione D2 “artigianato” per circa mq. 484,64 e destinazione di zona R “rispetto” per la restante parte. Il bene è censito in catasto al foglio di mappa n. 104 particella 97 qualità seminativo, classe 3 di mq. 2.217.

Il lotto confina con Comune di Lauria Ferrovia Sp. (*part.IIa 100*), Demanio dello Stato ramo ferrovie (*part.IIa 112*) e con il Comune di Lauria (*torrente comunale*).

A migliore individuazione si allega la documentazione fotografica. **(all. I/F)**



(terreno località Cafaro)





*(foto aerea generale con sovrapposizione stralcio catastale estratta da RSDI Regione Basilicata)*





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**(Lotto G)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®



*QUESITO n.4*

*identificazione catastale dei beni pignorati.*

I beni sono censiti nel nuovo catasto fabbricati come segue:

**Fabbricati**

**(Lotto A)**

Ditta:



diritto di proprietà: per 500/1000



diritto di proprietà: per 500/1000

- Comune di Lauria (Pz) E483 via S. Antonio, 147 Piano T – **foglio n° 90** – **particella n° 364 sub n° 3** – categoria C/6 – classe 6 – consistenza 26 mq — Rendita Catastale € 33,57;
- Comune di Lauria (Pz) E483 via S. Antonio, 149 Piano 2 scala A interno 3 – **foglio n° 90** – **particella n° 364 sub n° 6** – categoria A/2 – classe 5 – consistenza 7,5 vani — Rendita Catastale € 522,91;

**(Lotto B)**

• Ditta:



diritto di proprietà: per 1/2



diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma,93 Piano T-1-2– **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 4** – categoria A/2 – classe 5 – consistenza 17 vani — Rendita Catastale € 1.185,27;
- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma,85 Piano T – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 15** – categoria A/4 – classe 7 – consistenza 2,5 vani — Rendita Catastale € 116,20;

**(Lotto C)**

Ditta:



diritto di proprietà: per 1/2 in regime di comunione con



diritto di proprietà: per 1/2 in regime di comunione con

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma,85 Piano S1 – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 16** – categoria C/2 – classe 5 – consistenza 33 mq — Rendita Catastale € 40,90;



**(Lotto D)**

Ditta:



diritto di proprietà: per 1/2



diritto di proprietà: per 1/2



- Comune di Lauria (Pz) E483 via Roma,87-89-91 Piano S1-T-1 – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 17** – categoria A/4 – classe 7 – consistenza 10 vani — Rendita Catastale € 464,81;



**(Lotto E)**

Ditta:



diritto di proprietà: per 1/2



diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 via Cafaro Coperto,1 Piano 1 – **foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 11** – categoria A/4 – classe 4 – consistenza 2,5 vani — Rendita Catastale € 72,30;



**Terreni**



**(Lotto F)**



Ditta:



diritto di proprietà: per 1/2



diritto di proprietà: per 1/2

- Comune di Lauria (Pz) E483 foglio n° 104 – particella n° 97 – qualità seminativo – classe 3 – superficie 2.217 mq. – reddito dominicale € 2,29 – reddito agrario € 2,86 – partita /;



**(Lotto G)**





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### QUESITO n.5

*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

ASTE  
GIUDIZIARIE® *prospetto sintetico:*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO A:** Immobile composto di sei vani e accessori posto al piano secondo, di due ambienti destinati a locale di sgombero al piano quarto/sottotetto e di un locale destinato a garage posto al piano terra del fabbricato sito alla via XXV Aprile n.149 del Comune di Lauria (Pz).

La tipologia dell'immobile è tipica degli alloggi popolari, la struttura portante dell'intero fabbricato è in calcestruzzo armato, la copertura a falde inclinate, gli infissi esterni sono in legno douglas munite di serrande avvolgibili in pvc; all'interno gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le bussole interne in legno. Tutte le rifiniture sia esterne che interne sono del tipo popolare. Si sono riscontrate difformità di carattere urbanistico. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Destinazione di zona: B5 di Completamento; **(all. M)**

Schema Sintetico:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- **lotto A**
- proprietà per  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{2}$  ;
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via XXV Aprile, 149;
- Immobile composto da un'unità immobiliare destinata a garage al piano terra, un'unità immobiliare destinata ad abitazione al piano secondo e da un locale di sgombero al piano quarto/sottotetto;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;  
**foglio n° 90 – part. n° 364 sub n° 3** via S. Antonio, 147 Piano T — categoria C/6 – classe 6 – consistenza 26 mq — Rendita Catastale € 33,57;  
**foglio n° 90 – part. n° 364 sub n° 6** via S. Antonio, 149 Piano 2 scala A interno 3 — categoria A/2 – classe 5 – consistenza 7,5 vani — Rendita Catastale € 522,91;

Ditta:

- diritto di proprietà: per 500/1000;
- diritto di proprietà: per 500/1000;
- Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.
- L'unità immobiliare è in difformità alle autorizzazioni rilasciate;
- Le difformità sono sanabili;





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Confini: per tre con particella 364 e restante lato vano condominiale;
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREZZO BASE (LOTTO A) euro 166.200,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 184.671,93 - € 18.467,19 = € 166.204,74

Proprietà degli esecutati (quota ½  e ½ )

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA  
-LAURIA (Pz) VIA XXV APRILE-**

FOTO AEREA



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4

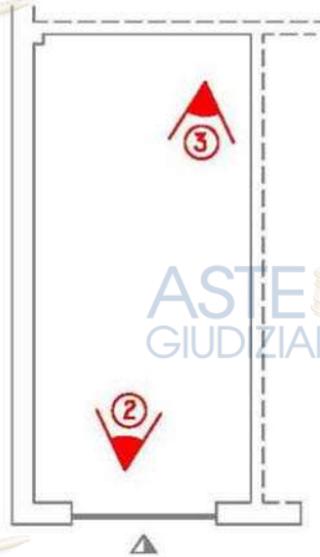


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA  
-LAURIA (Pz) VIAXXV APRILE-  
STRALCIO CATASTALE F.90 PART.LLA 364 SUB. 3

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO N.RO 3



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA XXV APRILE-**  
**STRALCIO CATASTALE F.90 PART.LLA 364 SUB. 6**



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 5

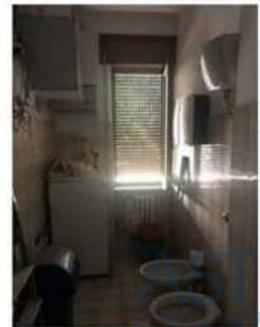


FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 4



FOTO N.RO 6



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA XXV APRILE-**  
**STRALCIO CATASTALE F.90 PART.LLA 364 SUB. 6**

PIANTA PIANO QUARTO

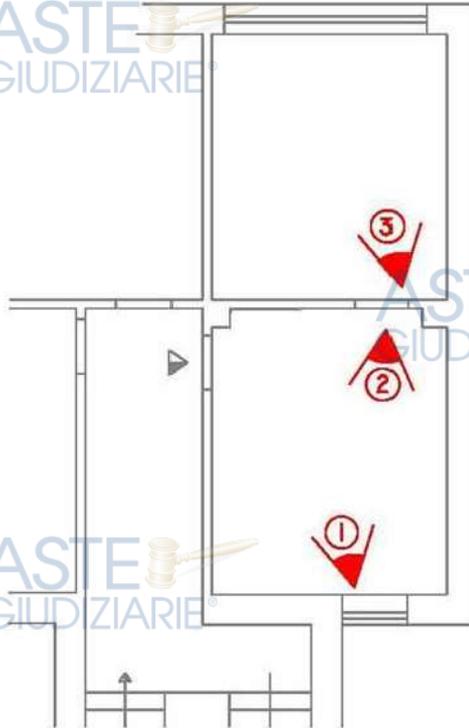


FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



**LOTTO B:** Immobile costituito da un alloggio di tredici vani e accessori posti su quattro livelli di un più ampio fabbricato sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz).

Le strutture portanti dell'intero fabbricato, fondazioni ed elementi verticali sono realizzati in muratura di pietra grossolanamente squadrata. I solai, in parte sono quelli originari realizzati in legno e in parte sono in ferro con tavelloni. La copertura in legno con sovrastante manto di coppi in argilla. Tutte le rifiniture, esterne e interne richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazione di zona: A –Centro Storico- Comparto 7; **(all. M)**

Schema Sintetico:

- **lotto B**
- proprietà per  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{2}$  ;
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via Roma,93;
- Immobile composto di un locale cantina al piano seminterrato, un androne ingresso con vano scala al piano terra, unità immobiliare destinata a civile abitazione al piano primo e unità in corso di ristrutturazione con destinazione civile abitazione al piano secondo, il tutto in un più ampio fabbricato immobiliare;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;  
**foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 4** via Roma,93 Piano T-1-2— categoria A/2 – classe 5 – consistenza 17 vani — Rendita Catastale € 1.185,27;



**foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 15** via Roma,85 Piano

T — categoria A/4 – classe 7 – consistenza 2,5 vani — Rendita

Catastale € 116,20;

Ditta:

▪

diritto di proprietà: per 1/2;

▪

diritto di proprietà: per 1/2;

- Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali;
- L'unità immobiliare è difforme all'autorizzazione rilasciata ed è in corso di ristrutturazione con buono contributo n.12-15. Le difformità sono sanabili;
- Confini: strada via Roma, strada via Cafaro Coperto, subalterno 17, salvo altri;
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione.

**PREZZO BASE (LOTTO B) euro € 249.145,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 276.827,00 - € 27.682,70 = € 249.144,30

**Proprietà degli esecutati (quota ½ e ½ )**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA  
-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**

FOTO AEREA



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA 50-2013 R.G.ES.**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 4**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



ASTE GIUDIZIARIE®



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 4**

FOTO N.RO 1



PIANTA PIANO TERRA



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 4**



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 4**



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



FOTO N.RO 5



FOTO N.RO 6



FOTO N.RO 7



FOTO N.RO 8



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 15**

ASTE GIUDIZIARIE® **PIANTA PIANO TERRA**

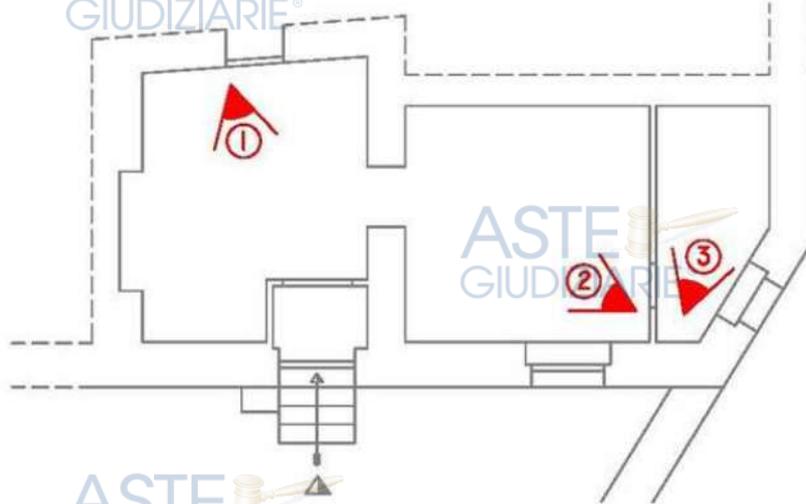


FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



ASTE GIUDIZIARIE® FOTO N.RO 3



**LOTTO C:** Immobile destinato a deposito composto da due vani posto a piano seminterrato di un più ampio fabbricato, il tutto sito alla via Roma del Comune di Lauria (Pz).

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia da via Roma attraverso una serranda avvolgibile in ferro, che da un secondo accesso attraverso una porta in legno dalla corte comune all'intero comparto edilizio.

All'interno dell'immobile mancano le rifiniture quali pavimenti eintonaci.

Destinazione di zona: A –Centro Storico- Comparto 7; **(all. M)**

Schema Sintetico:

- **lotto C**
- proprietà per  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{2}$
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via Roma, snc;
- Immobile composto di due ambienti con destinazione deposito al piano seminterrato di un più ampio fabbricato immobiliare;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;  
**foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 16** via Roma, 85 Piano S1 — categoria C/2 – classe 5 – consistenza 33 mq — Rendita Catastale € 40,90;

Ditta:

- 

diritto di proprietà: 1/2 in regime di comunione con

- 

diritto di proprietà: 1/2 in regime di comunione con



- Confini: via Roma, corte comune, prop. salvo altri.
- Lo stato attuale non è conforme alla planimetria catastale;
- L'unità immobiliare risulta in difformità alle autorizzazioni rilasciate.
- Le difformità sono sanabili;
- Non Risultano emesse ordinanze di demolizione.

**PREZZO BASE (LOTTO C) euro 14.000,00;**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 15.461,28 - € 1.546,12 = € 13.915,16

Proprietà degli esecutati (quota ½ [redacted] e ½ [redacted])



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 16**

**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



**LOTTO D:** Immobile costituito da quattro vani in corso di ristrutturazione posti su tre livelli di un più ampio fabbricato sito in via Roma nel Comune di Lauria (Pz), il tutto è censito al foglio di mappa n.106 particella 878 sub. 17. L'accesso all'unità immobiliare è consentito da tre ingressi da via Roma n° 87-89-91. L'immobile è composto di tre livelli, seminterrato, piano terra e piano primo, il tutto collegato tramite scala interna.

L'interno dell'immobile è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture quali, impiantistica, pavimenti, rivestimenti e intonaci.

Destinazione di zona: A –Centro Storico- Comparto 7; **(all. M)**

Schema Sintetico:

- **lotto D**
- proprietà per  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{2}$
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via Roma, 87-89-91;
- Immobile composto di un piano seminterrato destinato a volume tecnico, piano terra e piano primo composti da tre ambienti in corso di ristrutturazione con destinazione catastale abitazione;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;  
**foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 17** via Roma,87-89-91  
Piano S1-T-1 – categoria A/4 – classe 7 – consistenza 10 vani —  
Rendita Catastale € 464,81;

Ditta:

▪

diritto di proprietà: 1/2;

diritto di proprietà: 1/2;

- Confini: strada via Roma, subalterno 4, 16, salvo altri.
- Lo stato attuale non è conforme alla planimetria catastale;
- La consistenza catastale è completamente errata.
- L'unità immobiliare risulta in difformità alle autorizzazioni rilasciate.
- Le difformità sono sanabili;
- Non Risultano emesse ordinanze di demolizione.

**PREZZO BASE (LOTTO D) euro 50.270,00;**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 55.855,75 - € 5.585,57 = € 50.270,18

Proprietà degli esecutati (quota ½ e ½)



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 17**

PIANTA PIANO INTERRATO



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 17**

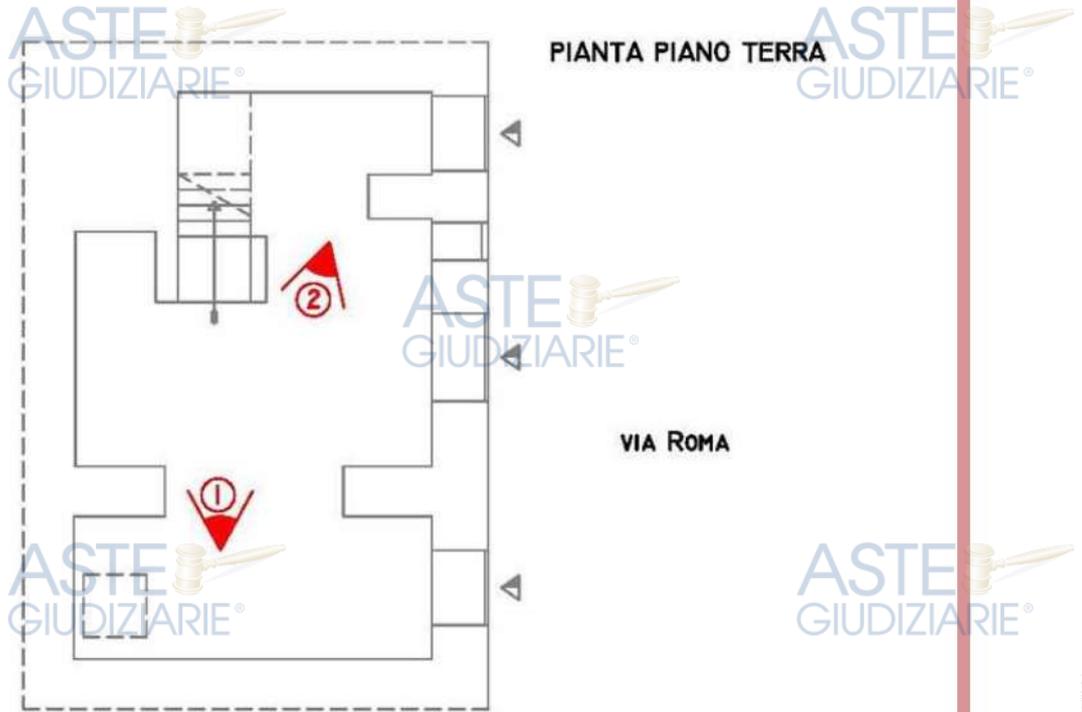


FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. 17**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**PIANTA PIANO PRIMO**



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



**LOTTO E:** Immobile costituito da due vani e accessori in corso di ristrutturazione posti al piano primo di un più ampio fabbricato sito in via Cafaro Coperto n.1 nel Comune di Lauria (Pz). L'accesso avviene da una corte comune dell'intero comparto edilizio. Da una scala condominiale si accede al piano primo e al bene oggetto di pignoramento.

L'immobile è composto di due vani destinati a civile abitazione di cui uno con balconcino e di un vano destinato a w.c.

L'interno dell'immobile è allo stato grezzo, mancano tutte le rifiniture quali, impiantistica, pavimenti, rivestimenti e intonaci.

Destinazione di zona: A –Centro Storico- Comparto 7; **(all. M)**

Schema Sintetico:

- **lotto E**
- proprietà per  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{2}$  ;
- ubicazione: Comune di Lauria (Pz) via Cafaro Coperto,1;
- Immobile destinato a civile abitazione composto di due vani più accessorio posto al piano primo di un più ampio fabbricato;
- In catasto: **N.C.E.U.** Comune di Lauria (Pz) E483;  
**foglio n° 106 – particella n° 878 sub n° 11** via Cafaro Coperto,  
1 Piano 1 — categoria A/4 – classe 4 – consistenza 2,5 vani —  
Rendita Catastale € 72,30;

Ditta:

▪

diritto di proprietà: 1/2;



diritto di proprietà: 1/2;

- Confini: strada via Cafaro Coperto, androne e scale condominiale, salvo altri.
- Lo stato attuale non è conforme alla planimetria catastale;
- L'unità immobiliare risulta in difformità alle autorizzazioni rilasciate.
- Le difformità sono sanabili;
- Non Risultano emesse ordinanze di demolizione.

**PREZZO BASE (LOTTO E) euro 14.000,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 15.622,25 - € 1.562,23 = € 14.060,02

Proprietà degli esecutati (quota ½ e ½)

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA**  
**-LAURIA (Pz) VIA ROMA-**  
**STRALCIO CATASTALE F.106 PART.LLA 878 SUB. II**

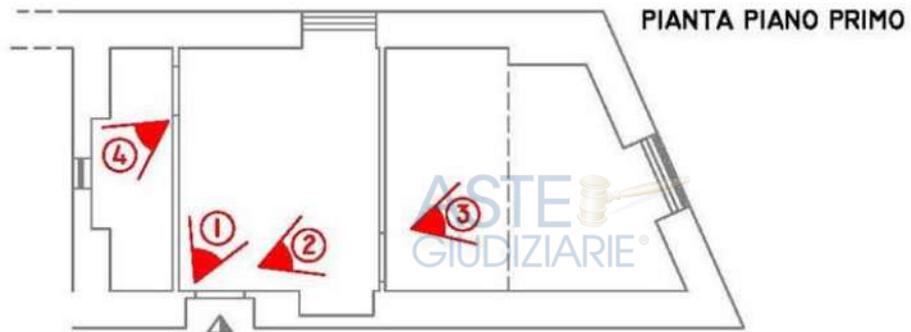


FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4



**LOTTO F:** Bene ubicato nel Comune di Lauria (Pz) in località Cafaro o Stazione, composto di un ampio terreno pianeggiante.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che il terreno ha destinazione D2 “artigianato” per circa mq. 484,64 e destinazione di zona R “rispetto” per la restante parte. **(all. M)**

Schema Sintetico:

▪ **lotto F**

- proprietà per ½ e ½ ;
- ubicazione: Comune di Lauria loc. Taverna del Postiere (Pz)
- Terreno con destinazione di zona D2 artigianato;
- In catasto: **N.C.T.** Comune di Lauria (Pz) E483  
Comune di Lauria (Pz) E483 **foglio n° 104 – particella n° 97** –  
qualità seminativo – classe 3 – superficie 2.217 mq. – reddito  
dominicale € 2,29 – reddito agrario € 2,86 – partita /;

Ditta:

- 

diritto di proprietà: 1/2;

diritto di proprietà: 1/2;

- Confini: Comune di Lauria Ferrovia Sp. (*part.lla 100*), Demanio dello Stato ramo ferrovie (*part.lla 112*) e con il Comune di Lauria (*torrente comunale*).
- Non risultano emesse ordinanze di demolizione;



**PREZZO BASE (LOTTO F) euro 20.000,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 22.170,00 - € 2.217,00 = € 19.953,00

**Proprietà degli esecutati (quota ½  e ½ )**



FOTO N.RO 1



FOTO N.RO 2



FOTO N.RO 3



FOTO N.RO 4





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO G:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®



*QUESITO n.6*

*Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

**Lotto A**

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni settanta con Licenza Edilizia n.36/78 per la costruzione di n.9 alloggi popolari in località Rione Superiore e successiva variante n.20/96.

**(all. N)** Si sono riscontrate difformità di carattere planimetrico consistenti in piccole modifiche interne. Dalla ricerca effettuata presso l'U.t.c. del Comune di Lauria non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

**Lotto B**

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. **(all. O)** Allo stato attuale i lavori risultano ancora in corso al piano terra e piano secondo, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

**Lotto C**

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente, è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori



risultano ancora in corso, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

**Lotto D**

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente, è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori risultano ancora in corso, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

**Lotto E**

Dalla verifica effettuata, risulta che, il fabbricato è stato realizzato senza alcun titolo edilizio, in quanto prima del 01.09.1967. Successivamente, è stata presentata pratica di ristrutturazione post sisma del 1980 ed è stato rilasciato un buono contributo con prot. 5815 del 09.04.2015. Allo stato attuale i lavori risultano ancora in corso, per questo non è stato rinvenuto nè il Collaudo statico né il certificato di Agibilità.

**Lotto F**

Allo stato attuale non risulta nessuna edificazione.

**Lotto G**



*QUESITO n.7*

*Stato di possesso attuale dell'immobile.*

Gli immobili sono occupati dalla sig.ra

e

*QUESITO n.8*

*vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Non risultano vincoli ed oneri sui beni oggetto di pignoramento.

*QUESITO n. 9*

*Verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale. Si precisa che da un rilievo sommario e da una sovrapposizione cartografica, parte della recinzione del **lotto G** non ricade nelle particelle oggetto di pignoramento, parte della strada comunale lambisce l'intero lotto sulle particelle 579, 551, 267 e 268, pertanto le stesse andrebbero frazionate nella parte occupata dal percorso stradale.

*QUESITO n. 10*

*Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Dalle documentazioni reperite e dagli accertamenti effettuati non risulta che vi siano maggiori oneri gravanti sugli immobili siti nel Comune di Lauria (Pz). Il sottoscritto precisa che è in attesa del certificato regionale attestante la



presenza di eventuali usi civili, e che lo stesso sarà trasmesso in seguito alla piattaforma P.c.t..

<b>Comune di LAURIA</b> PROVINCIA DI POTENZA			[ ] [ ] [ ] [ ]	SGLATURA PROTOCOLLO GENERALE
IV SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO				
Protocollo n°	14764	Data	11/07/2022	
Oggetto	Richiesta di certificazione di presenza / assenza di usi civili			
↓ Destinazione ↓	DIPARTIMENTO POLITICHE AGRICOLE E FORESTALI Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali s. p. - USI CIVILI - Via V. Verrastro, 10 - 85100 Potenza		↓ Inoltro a % ↓	↓ Email ↓
La sottoscritta Arch. _____ dipendente di questo Ente, a seguito di richiesta di attestato con indicazione di eventuali canoni, livelli, usi civili e diritti demaniali, pervenuta da CTU nominato dal Tribunale di Lagonegro per la procedura 50/2013 R.G.Es. con la presente				
<b>CHIEDE</b>				
per fini consentiti dalla legge, il rilascio di un certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civili sull'immobile/i sito/i in agro di Lauria, foglio mappale n° 106 particella 878; fg. 90 particella 364; fg. 129 particelle 551-267-268-277-369-581-579-577-580-582-578; fg.104 particella 97				
Pertanto, allega la seguente documentazione: 1. Visura catastale storica relativa ai terreni interessati; 2. Stralcio planimetrico catastale scala 1:2000 / 1:4000;				
<b>Non sarà rilasciato certificato nei casi di documentazione parziale / difforme o versamento insufficiente.</b>				
Modalità di ritiro del certificato: Posta ordinaria				
Il Responsabile di Settore				
				
<small>Comune di Lauria (Provincia di Potenza) - Settore Gestione del Territorio          Via Piana 134-42041 Lauria - Tel. 0973027111 fax 0973623763 PEC: comune.lauria@cert.prospostamercato.it</small>				

(richiesta da parte dell'U.t.c. del Comune di Lauria)

**QUESITO n. 11**

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

Per quanto riguarda il lotto A facente parte di un più ampio fabbricato sito in via XXV Aprile, 149 le spese riferite all'anno 2021 bilancio consuntivo ammontano a € 327,50.

Scala	Condomino			I rata	II rata	Totale	Totale	Differenza
		Mill.	Preventivo	scad giu '21	scad dic '21	Incassato	Consuntivo	dare/avere
A (civ. 149)		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
B (civ. 151)		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		111,11	€ -	€ -	€ -	€ 400,00	€ 327,55	€ 72,45
		1000,00	€ -	€ -	€ -	€ 3 600,00	€ 2 947,92	€ 652,08

**QUESITO n.12**

*Valutazione dei beni.*

E' opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall'O.M.I dell'Agenzia delle Entrate. Per il motivo esposto il sottoscritto ha preso tali valori quale parametro base e apportando ad esso tutte le variazioni mediante l'applicazione degli indici correttivi e detraendo tutti gli oneri gravanti sull'immobile per legittimarlo alla vendita. Il criterio di stima per la ricerca del valore di mercato dell'immobile è stato eseguito nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015

convertito nella legge 132 del 2015 come meglio si può rilevare dalle tavole esplicative qui allegate:

**Agenzia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2  
Provincia: POTENZA  
Comune: LAURIA  
Fasda/zona: Penfenica/VIA SCOTELLARO-C.DA SAN PAOLO-C.DA CONA-VIA MELA  
Codice zona: D2  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
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	630	890	L	2,2	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	880	1050	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	690	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	Normale	260	355	L	1,3		L
Box	Normale	270	360	L	1	1,4	L

Stampa

(Valori OMI estratti da portale Agenzia delle Entrate –Lauria zona D/2)

**Agenzia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2  
Provincia: POTENZA  
Comune: LAURIA  
Fasda/zona: Central/CENTRO STORICO - VIA ROMA - PIAZZA S. GIACOMO - PIAZZA NICOLA  
Codice zona: B1  
Microzona: 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	620	840	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	385	500	L	1,2	1,6	L
Autorimesse	Normale	260	355	L	1,3		L
Box	Normale	270	360	L	1	1,4	L

Stampa

(Valori OMI estratti da portale Agenzia delle Entrate –Lauria zona B/1)

**Agenzia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2  
Provincia: POTENZA  
Comune: LAURIA  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - PIAZZA S. GIACOMO - PIAZZA NICOLA  
Codice zona: B1  
Microzona: 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	
Centri commerciali	Ottimo	750	850	L	2,6	3,1	L
<b>Magazzini</b>	<b>Normale</b>	<b>315</b>	<b>380</b>	L	9	1,2	L
Negozi	Normale	660	780	L	2,1	3,1	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

geoportal

(Valori OMI estratti da portale Agenzia delle Entrate –Lauria zona B/1)

### Articolo 6

In base alla graduatoria di cui all'art.5, ed esaminate le eventuali osservazioni e/o ricorsi prodotti l'Ente, tramite il proprio Settore competente, entro il termine di 15 giorni, approverà la graduatoria definitiva che sarà pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Lauria.

Ad avvenuta approvazione della graduatoria definitiva l'Ente assegnerà i lotti, tramite provvedimento dirigenziale, agli aventi diritto previa presentazione dei titoli (scritture private, compromessi, atti notarili) o dove ne ricorrano le condizioni, nel caso di non avvenuta acquisizione diretta delle aree, di versamento del 100% del prezzo dell'area, calcolato sulla base del valore unitario di 15,00 €/mq,

(Art. 6 Bando per l'Assegnazione di lotti nell'area P.I.P. di Galdo –anno 2019-)

## Lotto A (all.P-1)

### superficie dell'immobile:

P.T. superficie coperta complessiva	mq. 31,00
P.2 superficie coperta complessiva	mq. 198,25
P.S. superficie coperta complessiva	mq. 45,70
<b>Totale</b>	<b>mq. 274,95</b>

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 630-890)

#### Piano Terra:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-	mq. 31,00
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

#### Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)	mq. <b>15,50</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

#### Piano Secondo:

Superficie vani principali	mq. 172,26
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 26,00

#### Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali (aliqu. 100 %)	mq. <b>172,26</b>
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%)	mq. <b>7,80</b>

#### Piano Quarto/Sottotetto:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-	mq. 45,70
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

#### Piano Quarto/Sottotetto con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliqu. 50 %)	mq. <b>22,85</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

**Totale della superficie commerciale omogeneizzata:**

**mq. 218,41**

• **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi, spese tecniche, onorari e oneri:**

• Regolarizzazione urbanistica	€ 2.000,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€ 500,00
• Regolarizzazione Catastale aggiornamento planimetria	€ 1.600,00
• Regolarizzazione Catastale aggiornamento indirizzo catastale	€ 500,00
• Spese per cancellazione formalità	€ 500,00
• Oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€ 300,00
• Oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€ 600,00

**Totale oneri e onorari indicativi**

**€ 6.000,00**

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

**3. quota: 1/1**

• **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

$$K = (0 + 3 \times 0,5) : 4 = 1,50 : 4 = 0,375$$

$$630,00 + (890,00 - 630,00) \times 0,375 = 630,00 + (260,00 \times 0,375) =$$

$$€ 630,00 + 97,50 = € 727,50$$

$$€ 727,50 \times \text{mq } 218,41 = € 158.893,27$$

Coefficiente correttivo 1,20 (ubicazione ottima nel Comune di Lauria Superiore)

$$\text{TOTALE VALORE FABBRICATO} = € 158.893,27 \times 1,20 = € 190.671,93$$

**Valore di mercato € 190.671,93 – € 6.000,00 (oneri) = € 184.671,93**



## Lotto B (all.P-2)

### superficie dell'immobile:

P.S1. superficie coperta complessiva	mq. 35,97
P.T superficie coperta complessiva	mq. 120,07
P.1 superficie coperta complessiva	mq. 216,30
P.2 superficie coperta complessiva	mq. 319,00
<b>Totale</b>	<b>mq. 691,34</b>

• **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 620-840)

Piano Seminterrato/Sottostrada:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante-	mq. 35,97
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

Piano Seminterrato/Sottostrada con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -non comunicante- (aliq. 25 %)	mq. <b>8,99</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

Piano Terra:

Superficie vani principali	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. 120,14
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. --,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali (aliq. 100 %)	mq. --,--
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità - comunicante- (aliq. 50 %)	mq. <b>60,07</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento (aliq. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%)	mq. --,--

Piano Primo:

Superficie vani principali	mq. 184,21
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. 31,10
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq. 2,00

Piano Primo con coefficienti ridotti in %:::

Superficie vani principali	mq. <b>184,21</b>
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq. --,--

-comunicante- (aliqu. 50 %) mq. **15,55**  
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento  
 (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%) mq. **0,60**

Piano Secondo:

Superficie vani principali mq. 277,92  
 Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità mq. 30,62  
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. 10,38

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali  
 (in corso di ristrutturazione 50 %) mq. **138,96**  
 Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità  
 -comunicante- (aliqu. 50 %) mq. **15,31**  
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento  
 (aliqu. 30 % fino a mq.25,00 eccedenti il 10%) mq. **3,11**

**Totale della superficie commerciale omogeneizzata: mq. 426,80**

• **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.  
 spese tecniche, onorari e oneri:**

- Regolarizzazione urbanistica € 8.000,00
- Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari" € 1.000,00
- Regolarizzazione Opere strutturali € 6.000,00
- Regolarizzazione Catastale € 5.000,00
- oneri per Redazione e Registrazione (APE) € 1.000,00
- oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità € 2.000,00

**Totale oneri e onorari indicativi € 23.000,00**

**2. stato d'uso e manutenzione: 0,5**

**3. quota: 1/1**

• **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

$$K = (0 + 3 \times 0,5) : 4 = 1,50 : 4 = 0,375$$

$$620,00 + (840,00 - 620,00) \times 0,375 = 620,00 + (220,00 \times 0,375) =$$

$$€ 620,00 + 82,50 = € 702,50$$

$$€ 702,50 \times \text{mq } 426,80 = € 299.827,00$$

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 299.827,00

**Valore di mercato € 299.827,00 - € 23.000,00 (oneri) = € 276.827,00**



(Immobile via Roma)



## Lotto C (all.P-3)

### superficie dell'immobile:

P.SI. superficie coperta complessiva mq. 54,76  
**Totale mq. 54,76**

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 315-380)

#### Piano Seminterrato:

Superficie vani principali mq. 54,76

Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità

-non comunicante- mq. --,--

Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

#### Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. **54,76**

Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità

-non comunicante- (aliq. 50 %) mq. --,--

Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

#### **Totale della superficie commerciale omogeneizzata:**

**mq. 54,76**

- **adeguamenti:**

#### 1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi.

##### spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione urbanistica € 800,00

• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari" € 200,00

• Regolarizzazione Catastale € 1.000,00

• oneri per Redazione e Registrazione (APE) € 300,00

• oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità € 200,00

**Totale oneri e onorari indicativi € 2.500,00**

#### 2. stato d'uso e manutenzione: 0,5

#### 3. quota: 1/1

- **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

$$K = (0,80 + 3 \times 0) : 4 = 0,80 : 4 = 0,20$$

$$315,00 + (380,00 - 315,00) \times 0,20 = 315,00 + (65,00 \times 0,20) = € 315,00 + 13,00 =$$

$$€ 328,00$$

$$€ 328,00 \times \text{mq } 54,76 = € 17.961,28$$

$$\text{TOTALE VALORE FABBRICATO} = € 17.961,28$$

**Valore di mercato € 17.961,28 – € 2.500,00 (oneri) = € 15.461,28**

### Lotto D (all.P-4)

#### superficie dell'immobile:

P.SI. superficie coperta complessiva	mq.	51,92
P.T. superficie coperta complessiva	mq.	69,48
P.T. superficie coperta complessiva	mq.	95,34
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>216,74</b>

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 620-840)

#### Piano Seminterrato:

Superficie vani principali	mq.	--,-
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante-	mq.	51,92
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,-

#### Piano Seminterrato con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	--,-
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante- (aliq. 50 %)	mq.	<b>25,96</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,-

#### Piano Terra:

Superficie vani principali	mq.	69,48
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,-
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,-

#### Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	<b>69,48</b>
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità	mq.	--,-
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,-

#### Piano Primo:

Superficie vani principali	mq.	65,42
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante-	mq.	29,92
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,-

#### Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali	mq.	<b>65,42</b>
Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità -comunicante- (aliq. 50 %)	mq.	<b>14,96</b>
Sup. pertinenze esclusiva di ornamento	mq.	--,-

**Totale della superficie commerciale omogeneizzata:**

**mq. 175,82**

• **adeguamenti:**

**1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi, spese tecniche, onorari e oneri:**

- |  |            |
|--|------------|
| • Regolarizzazione urbanistica                               | € 800,00   |
| • Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari" | € 200,00   |
| • Regolarizzazione Catastale                                 | € 1.500,00 |
| • oneri per Redazione e Registrazione (APE)                  | € 300,00   |
| • oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità    | € 200,00   |

**Totale oneri e onorari indicativi**

**€ 3.000,00**

**2. stato d'uso e manutenzione: 0,5**

**3. quota: 1/1**

• **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

$$K = (0,30 + 3 \times 0,20) : 4 = 0,90 : 4 = 0,225$$

$$620,00 + (840,00 - 620,00) \times 0,225 = 620,00 + (220,00 \times 0,225) = €$$

$$620,00 + 49,50 = 669,50$$

$$€ 669,50 \times \text{mq } 175,82 = € 117.711,49$$

Immobilie in corso di ristrutturazione (stato grezzo) 50 % = € 58.855,75

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 58.855,75

**Valore di mercato € 58.855,75 – € 3.000,00 (oneri) = € 55.855,75**



(Immobilie via Roma)

## Lotto E (all.P-5)

### superficie dell'immobile:

P.1. superficie coperta complessiva mq. 49,65  
**Totale mq. 49,65**

- **Valore commerciale:** valore normale unitario per superficie (€ 620-840)

#### Piano Primo:

Superficie vani principali mq. 49,65  
 Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità  
 -non comunicante- mq. --,--  
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

#### Piano Primo con coefficienti ridotti in %:

Superficie vani principali mq. **49,65**  
 Sup. pertinenze esclusiva a servizio dell'unità  
 -non comunicante- (aliq. 50 %) mq. --,--  
 Sup. pertinenze esclusiva di ornamento mq. --,--

#### **Totale della superficie commerciale omogeneizzata:**

**mq. 49,65**

- **adeguamenti:**

#### 1. calcolo forfettario oneri di regolarizzazione ai fini amministrativi. spese tecniche, onorari e oneri:

• Regolarizzazione urbanistica	€ 800,00
• Diritti di segreteria, istruttori e oblazione "forfettari"	€ 200,00
• Regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
• oneri per Redazione e Registrazione (APE)	€ 300,00
• oneri e accessori (dlgs 222/2016) ex rilascio agibilità	€ 200,00
<b>Totale oneri e onorari indicativi</b>	<b>€ 2.500,00</b>

#### 2. stato d'uso e manutenzione: 0,5

#### 3. quota: 1/1

- **valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) : 4$$

$$K = (0,80 + 3 \times 0,40) : 4 = 2,00 : 4 = 0,50$$

$$620,00 + (840,00 - 620,00) \times 0,50 = 620,00 + (220,00 \times 0,50) = € 620,00 + 110,00 = € 730,00$$

$$€ 730,00 \times \text{mq } 49,65 = € 36.244,5$$

Immobile in corso di ristrutturazione (stato grezzo) 50 % = € 18.122,25

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 18.122,25

**Valore di mercato € 18.122,25 - € 2.500,00 (oneri) = € 15.622,25**



## Lotto F

Al fine di valutare il valore di mercato più probabile del terreno, il procedimento di stima che il sottoscritto ritiene adottare è quello delle “stime dirette” ovvero al metodo “sintetico-comparativo” comparando il terreno da stimare con terreni omogenei recentemente valutati o compravenduti e aventi le medesime caratteristiche sostanziali e giuridiche urbanistiche nonché da altri procedimenti oblativi per cui già valutati anche dall’ autorità Giudiziaria. Il campione omogeneo è stato riferito ai suoli aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima, pertanto si ritiene corretto applicare il valore di €/mq. 10,00.

• foglio n° 104 – part. n° 97 – qualità seminativo

sup. 2.217

Valore del Terreno= 2.217 x €/mq. 10,00 = € 22.170,00

**Valore di mercato € 22.170,00**



*(Accesso al bene tramite cancello posto su particella di proprietà del Comune di Lauria)*





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto G**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**QUESITO n.13**

*Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Nessuna valutazione

**QUESITO n.14**

*Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Lauria (Pz) risulta che il 28/12/1968 nel Comune di Lauria (Pz) si sono muniti in matrimonio il sig.

e la sig.ra

. Con provvedimento

del Tribunale di Lagonegro in data 23-01-2019 n.r.g. 1461/2018, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

**COMUNE di LAURIA**  
Provincia di Potenza

**Ufficio Stato Civile**

**ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO**

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
**Anno 1968 Numero 122 Parte II Serie A Ufficio 1**

certifica che

il ventotto dicembre millenovecentosessantotto  
alle ore 17 e minuti 00  
nel Comune di LAURIA (PZ)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

**ANNOTAZIONI**  
Con provvedimento del TRIBUNALE DI LAGONEGRO in data 23-01-2019 n.R.G. 1461/2018, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.



### Riepilogo dei Lotti

#### **PREZZO BASE (LOTTO A) euro 166.200,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 184.671,93 - € 18.467,19 = € 166.204,74

#### **PREZZO BASE (LOTTO B) euro € 249.145,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 276.827,00 - € 27.682,70 = € 249.144,30

#### **PREZZO BASE (LOTTO C) euro 14.000,00;**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 15.461,28 - € 1.546,12 = € 13.915,16

#### **PREZZO BASE (LOTTO D) euro 50.270,00;**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 55.855,75 - € 5.585,57 = € 50.270,18

**PREZZO BASE (LOTTO E) euro 14.000,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 15.622,25 - € 1.562,23 = € 14.060,02

**PREZZO BASE (LOTTO F) euro 20.000,00**

Il prezzo base è determinato applicando la riduzione tra il 10 e il 20 % tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (vendita Libero Mercato). Nel caso di specie si applicherà il 10%.

€ 22.170,00 - € 2.217,00 = € 19.953,00

**PREZZO BASE (LOTTO G) euro 160.000,00**



- Allegati alla presente relazione:
  - Allegato A: Controlli Preliminari
  - Allegato B: Comunicazione primo accesso;
  - Allegato C: Primo Verbale di sopralluogo;
  - Allegato D: Richieste agli Uffici competenti;
  - Allegato E: Visure catastali storiche;
  - Allegato F: Estratti di Mappa;
  - Allegato G: Planimetrie catastali;
  - Allegato H: Ispezioni Ipotecarie;
  - Allegato I-A: Doc. Fotografica Lotto A;
  - Allegato I-B: Doc. Fotografica Lotto B;
  - Allegato I-C: Doc. Fotografica Lotto C;
  - Allegato I-D: Doc. Fotografica Lotto D;
  - Allegato I-E: Doc. Fotografica Lotto E;
  - Allegato I-F: Doc. Fotografica Lotto F;
  - Allegato I-G: Doc. Fotografica Lotto G;
  - Allegato L: Delibera 6-2015 e Bando Area P.I.P.;
  - Allegato M: Certificato Comune di Lauria;
  - Allegato N: Variante Licenza 36/78;
  - Allegato O: Buono Contributo 2015;
  - Allegato P-1: Calcolo Superfici Lotto A;





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Allegato P-2: Calcolo Superfici Lotto B;
- Allegato P-3: Calcolo Superfici Lotto C;
- Allegato P-4: Calcolo Superfici Lotto D;
- Allegato P-5: Calcolo Superfici Lotto E;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Maratea, li 15 luglio 2022*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore

Arch. Gaetano Iannini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

