

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

(ex Tribunale di Sala Consilina SA)

Esecuzione Immobiliare 56 – 2017

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. De Piano Aniello Maria*

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
BPER Banca S.P.A.
Via San Carlo 8/20,
41121 Modena
P.IVA: 01153230360

- DEBITORI:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it



Indice della Perizia

1. OPERAZIONI PERITALI	3
2 Titolarità.....	7
3 Dati catastali.....	8
4 Cronistoria dati catastali.....	9
5 Individuazione e confini catastali	13
6.1 Bene 1.....	18
6.2 Bene 2.....	22
6.3 Bene 3.....	26
6.4 Bene 4.....	31
6.5 Bene 5.....	35
6.6 Bene 6 – 7.....	38
7.0 Stima.....	42
8.0 Suddivisione dei LOTTI.....	52



Dott. De Piano Aniello Maria

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero n°40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania è stato nominato, con ordinanza del 11/02/2020, la S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da BPER BANCA S.P.A. c/ [REDACTED], iscritta al n. RGE 56/2017; in data 20/02/2020 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore. Nel contempo, lo stesso scrivente, veniva a conoscenza di provvedere preliminarmente a verificare la completezza della documentazione depositata e gli venivano sottoposti i "compiti dell'esperto" ex art. 569 c.p.c., allegati al Verbale di Giuramento. In data 05/03/2020, veniva depositata dallo scrivente relazione preliminare di completezza.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni 90 (novanta).

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

1. OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., unitamente al custode dott. Avv. Rosanna Bove Ferrigno, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 12/03/2020, dimostratosi infruttuoso, così come i successivi sopralluoghi del 03/08/2020 e del 15/10/2020 in quanto la parte

debitrice non ritirava la comunicazione mezzo Raccomandata A.R. Il giorno 19/10/2020 unitamente alle forze dell'ordine, previo comunicazione mezzo pec., lo scrivente insieme alla Custode Giudiziaria, provvedeva ad effettuare il primo accesso presso i compendi pignorati.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo (PZ), al fine di:

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

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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in un'unità immobiliari nel Comune di Sant'Arcangelo così distinti in Catasto Fabbricati e terreni della Provincia di Potenza:

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37 – Fg.34 Part.334 Sub.4

Dati della richiesta		Comune di SANT'ARCEANGELO (Codice: I305) Provincia di POTENZA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 34 Particella: 334 Sub.: 4										
INTESTATO												
1												
Unità immobiliare dal 13/10/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	334	4			A/4	5	1 vani		Euro 44,16	VARIAZIONE del 13/10/2015 protocollo n. PZ0117487 in atti dal 13/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 47702.1/2015)
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI n. 37 piano: 1-										

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 – Fg.34 Part. 334 Sub.3

Dati della richiesta				Comune di SANT' ARCEANGELO (Codice: I305)								
				Provincia di POTENZA								
Catasto Fabbricati				Foglio: 34 Particella: 334 Sub.: 3								
INTESTATO												
1												
Unità immobiliare dal 01/01/1994												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	334	3			C/6	5	14 m²		Euro 37,60 L. 72.800	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIA SAN GIOVANNI n. 35 piano: T;								
Notifica				Partita			33		Mod.58		L.	

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 – Fg.34 Part. 336 Sub.2

Dati della richiesta		Comune di SANT'ANGELO (Codice: I305)										
		Provincia di POTENZA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 34 Particella: 336 Sub.: 2										
INTESTATI												
1												
2												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 34	Particella 336	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/3	Classe 3	Consistenza 21 m²	Superficie Catastale Totale: 26 m²	Rendita Euro 36,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN GIOVANNI n. 23 piano: T;										
Notifica		-			Partita	1747		Mod.58	-			

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

Dati della richiesta	Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: I305) Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 14 Particella: 103

INTESTATO

1		
---	--	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale Euro 6,42 L. 12.432	Agrario Euro 3,21 L. 6.216	
1	14	103		-	FRUTTI IRRIG 3	08 88				Impianto meccanografico del 20/05/1978
Notifica				Partita		8408				

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

Dati della richiesta	Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: I305) Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 11 Particella: 113

INTESTATO

1		
---	--	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale Euro 9,30 L. 18.012	Agrario Euro 6,61 L. 12.798	
1	11	113		-	FRUTTI IRRIG 2	09 48				Impianto meccanografico del 20/05/1978
Notifica				Partita		4974				

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Dati della richiesta	Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: I305) Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 62

INTESTATO

1		
---	--	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale Euro 2,81 L. 5.436	Agrario Euro 2,41 L. 4.659	
1	20	62		-	SEMINATIVO 3	15 53				Impianto meccanografico del 20/05/1978
Notifica				Partita		8526				

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

Dati della richiesta	Comune di SANT'ARCANGELO (Codice: I305) Provincia di POTENZA
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 63

INTESTATO

1		
---	--	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub					Dominicale Euro 5,61 L. 10.868	Agrario Euro 3,89 L. 7.524	
1	20	63		-	SEMIN ARBOR 2	16 72				Impianto meccanografico del 20/05/1978
Notifica				Partita		8526				

2 Titolarità

Gli immobile oggetto di esecuzione, appartengono rispettivamente ai seguenti debitori:

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

- [REDACTED]

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 –
Fg.34 Part. 334 Sub.3

- [REDACTED]

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 –
Fg.34 Part. 336 Sub.2

- [REDACTED]

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

- [REDACTED]

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

- [REDACTED]

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

- [REDACTED]

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

- [REDACTED]

3 Dati catastali

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
34	334	4		A/4	5	1 Vano		€ 44,16	1

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 –
Fg.34 Part. 334 Sub.3

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
64	334	3		C/6	5	14 mq		€ 37,60	T

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 –
Fg.34 Part. 336 Sub.2

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
34	336	2		C/3	3	21 mq	Tot. 26 mq	€ 36,87	T

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Piano
14	103	-	Frutt. irrig.	3	8 88 mq	€ 6,42	€ 3,21	

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Piano
11	113	-	Frutt. irrig.	2	9 48 mq	€ 9,30	€ 6,61	

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Piano
20	62	-	Seminativo	3	15 53 mq	€ 2,81	€ 2,41	

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Piano
20	63	-	Semin. Arbor.	2	16 72 mq	€ 5,61	€ 3,89	

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 334 Sub.4, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 1 vano Rendita € 44,16 Piano P-1
Dal 13/10/2015 al 21/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 334 Sub.4, Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 1 vano Rendita € 44,16 Piano 1

Altre Variazioni:

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Si precisa che per il bene in oggetto l’ intestazione catastale non corrisponde con

la storia ipotecaria, per la mancata voltura della successione in morte della [REDACTED]

[REDACTED]

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 –
Fg.34 Part. 334 Sub.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/07/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 334 Sub.3, Categoria C/6 Cl. 5, Cons. 14 mq Rendita € 37.60 Piano T
Dal 04/07/1986 al 21/02/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 334 Sub.3, Categoria C/6 Cl. 5, Cons. 14 mq Rendita € 37.60 Piano T

Altre Variazioni:

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Si precisa che per il bene in oggetto l'intestazione catastale non corrisponde con la storia ipotecaria, per la mancata voltura del decreto di trasferimento del Tribunale di Lagonegro a favore della [REDACTED].

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 –
Fg.34 Part. 336 Sub.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/04/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 336 Sub.2, Categoria C/3 Cl. 3, Cons. 21 mq Rendita € 36.87 Piano T
Dal 06/04/2010 al 28/12/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 336 Sub.2, Categoria C/3 Cl. 3, Cons. 21 mq Rendita € 36.87 Piano T

Dal 28/12/2010 al 21/02/2020		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 336 Sub.2, Categoria C/3 Cl. 3, Cons. 21 mq Rendita € 36.87 Piano T
-------------------------------------	---	--

Altre Variazioni:

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1978 al 21/02/2020		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 103, Qualità Frutt Irrig Cl. 3, Cons. 08 88 mq Reddito Domenicale € 6.42 Reddito Agrario € 3.21

Si precisa che per il bene in oggetto l’intestazione catastale non corrisponde con

la storia ipotecaria, per la mancata voltura della successione in morte della 



Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1978 al 10/06/1971		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 113, Qualità Frutt Irrig Cl. 2, Cons. 09 48 mq Reddito Domenicale € 9.30 Reddito Agrario € 6.61
Dal 10/06/1971 al 25/03/1987		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 113, Qualità Frutt Irrig Cl. 2, Cons. 09 48 mq Reddito Domenicale € 9.30 Reddito Agrario € 6.61
Dal 25/03/1987 al 21/02/2020		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 113, Qualità Frutt Irrig Cl. 2, Cons. 09 48 mq Reddito Domenicale € 9.30 Reddito Agrario € 6.61

Si precisa che per il bene in oggetto l'intestazione catastale non corrisponde con la storia ipotecaria, per la mancata voltura del decreto di trasferimento del Tribunale di Lagonegro a favore della [REDACTED]

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1978 al 04/07/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 62, Qualità Semin Arbor Cl. 2, Cons. 16 72 mq Reddito Domenicale € 5.61 Reddito Agrario € 3.89
Dal 04/07/1986 al 21/02/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 62, Qualità Semin Arbor Cl. 2, Cons. 16 72 mq Reddito Domenicale € 5.61 Reddito Agrario € 3.89

Si precisa che per il bene in oggetto l'intestazione catastale non corrisponde con la storia ipotecaria, per la mancata voltura del decreto di trasferimento del Tribunale di Lagonegro a favore della [REDACTED].

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1978 al 04/07/1986	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 63, Qualità Seminativo Cl. 3, Cons. 15 53 mq Reddito Domenicale € 2.81 Reddito Agrario € 2.41
Dal 04/07/1986 al 21/02/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 63, Qualità Seminativo Cl. 3, Cons. 15 53 mq Reddito Domenicale € 2.81 Reddito Agrario € 2.41

Si precisa che per il bene in oggetto l'intestazione catastale non corrisponde con la storia ipotecaria, per la mancata voltura del decreto di trasferimento del Tribunale di Lagonegro a favore della [REDACTED].

5 Individuazione e confini catastali

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono tutti nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) e sono rispettivamente collocati come di seguito elencato:

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4;

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 –
Fg.34 Part. 334 Sub.3;

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 –
Fg.34 Part. 336 Sub.2;



Il bene n. 1 e n. 2 confinano a Nord con la part. 336 ad Est con la part. 331 e 332 a Sud con strada Comunale Via S. Giovanni e ad Ovest con la part. 339.



Il bene n. 3 confina a Nord con la strada Comunale ad Est con la part. 335 a Sud con la part. 334 e ad Ovest con area Comunale.



Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

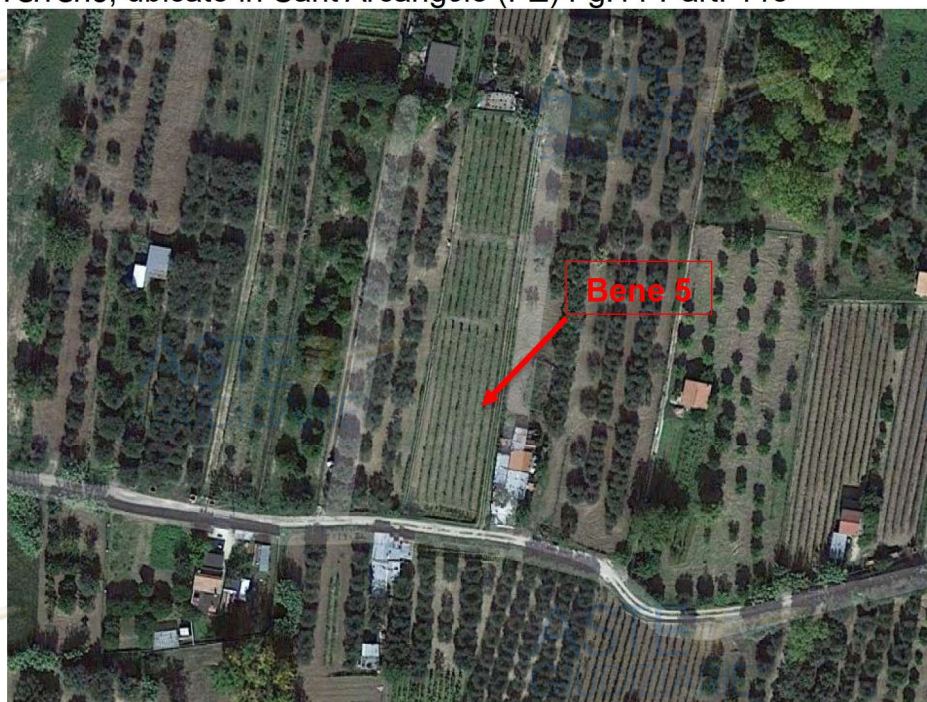


Il bene n. 4 confina a Nord con la strada Comunale ad Est con le part. 102, 300,101,349,100 a Sud con la part. 90 e ad Ovest con la part.104.

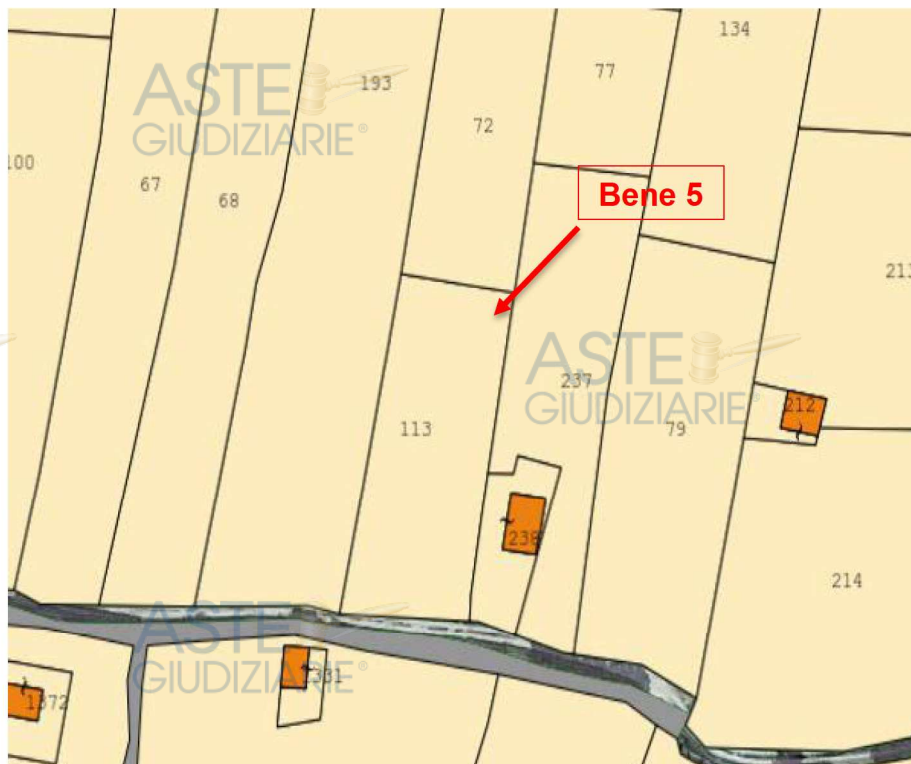




Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113



Il bene n. 5 confina a Nord con la part. 72 ad Est con le part. 237 e 238 a Sud con la strada Comunale part. 193.

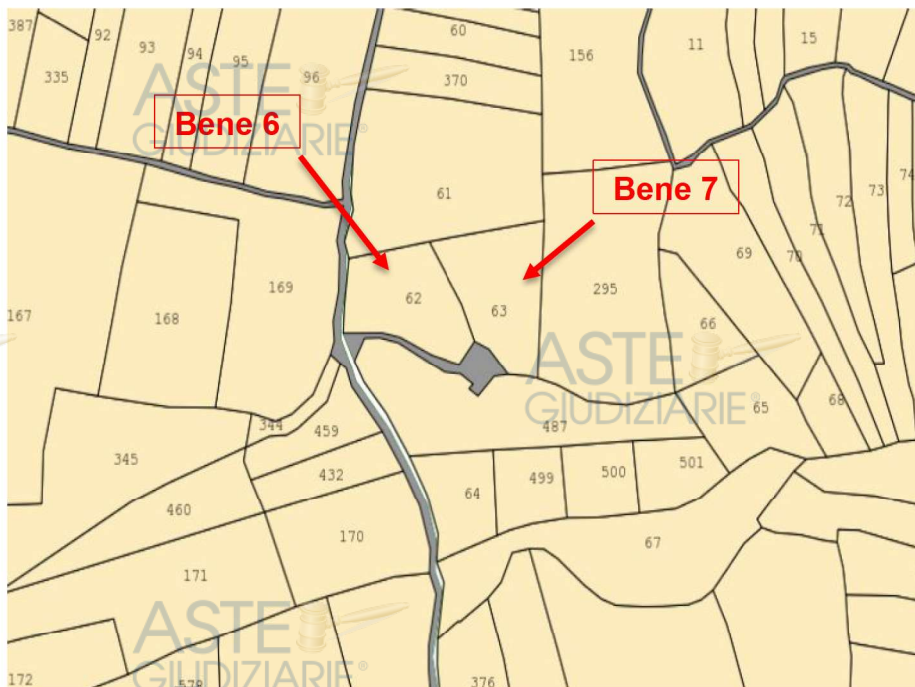


Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63



Il bene n. 6 e 7 confina a Nord con la part. 61 ad Est con la part. 295 a Sud con la part. 487 e ad Ovest con strada Comunale.



Il bene confina a Nord con la part. 579 ad Est con la part. 1063 a Sud con le part. 614 e 587 e ad Ovest con la strada comunale.



Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare sita in Via S. Giovanni, 37 del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, riportato nel NCEU al foglio 34, p.lla 334 sub. 4 categoria A/4. Il bene in oggetto è inserito in un fabbricato storico che si sviluppa su più livelli, posto al piano primo

con ingresso indipendente.

L'appartamento, al quale si accede da una scala esterna in comunione con altre unità abitative, risale ad epoca antecedente al 1942, trattandosi di un immobile situato in pieno centro storico Comunale. La struttura portante è in



muratura e le rifiniture interne risalenti

all'epoca della realizzazione. Gli

impianti non presentano i requisiti

minimi dettati dalle norme vigenti e non

risulta essere presente la fornitura

elettrica. La pavimentazione interna è

in granito di marmo in cattivo stato di

conservazione e così come gli infissi esterni ed interni in legno.



L'immobile è così distribuito:

Piano Primo – composto da un ingresso e da una camera da letto, con un bagno dalle dimensioni ridotte posto sul terrazzo esclusivo.

Consistenza.

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	27,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2.87 m	Primo
Terrazzo	2,80 mq		0,20	0.56 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				35,56 mq		

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in avanzato stato di degrado, così come quelle interne. La pavimentazione interna in cattivo stato di conservazione così come anche gli infissi e le porte in legno. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data del sopralluogo risultano non conformi alle normative vigenti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in insufficiente stato di conservazione e manutenzione con evidenti macchie di umidità negli ambienti.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, non risultano presenti agli atti le planimetrie catastali. Pertanto bisogna effettuare una pratica di aggiornamento Docfa da presentare presso l'Agenzia dell'Entrate di Potenza atta all'inserimento della planimetria mancante.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del centro storico del Comune di Sant’Arcangelo di Potenza in “zona A” del vigente strumento urbanistico.



Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, ha constatato che non è stato trovato alcun atto autorizzativo in quanto gli immobili risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1942. Dall'archivio comunale, così come certificato dal dirigente dell'area tecnica in allegato alla presente, non sussistono pratiche inerenti all'immobile successive all'anno 1967.

Provenienza del Bene

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

- Il bene contraddistinto con il n.1 perviene al [REDACTED], per la quota di 2/9, a seguito di successione legittima apertasi in data [REDACTED] in morte di [REDACTED] e trascritta il 22/11/1997 ai n.ri 17582/15427 con cui devolveva il bene al [REDACTED].

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Ruoli
Iscritto a Potenza il 08/08/2003
Reg. gen. 16730 - Reg. part. 4197
Importo: € 37.635,46
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Data: 18/06/2003
N° repertorio: 10518

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Potenza il 27/10/2015
Reg. gen. 18787 - Reg. part. 1260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 02/05/2015
N° repertorio: 378/2015

Trascrizioni

- **Atto per Causa di Morte - Certificato di Denuncia di Successione**
Trascritto a Potenza il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED]
Rogante: Ufficio del Registro
Data: [REDACTED]
n. Rep.: 134/246
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Potenza il 12/06/2017
Reg. gen. 10370 - Reg. part. 8850
Rogante: Ufficio Giudiziario
Data: 22/05/2017
n. Rep.: 589.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



Caratteristiche costruttive e descrizione.

L'immobile, contraddistinto come "bene 2", è un locale deposito ubicato in Via S. Giovanni, 35 del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, riportato nel NCEU al foglio 34, p.lla 334 sub. 3 categoria C/6, posto al piano terreno. Ricade nel centro del Comune stesso ed



è costituito da un unico locale di forma irregolare, adibito a cantina-deposito, facente parte di un complesso edilizio abbastanza articolato, con le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo.

L'intera struttura in elevazione, è composta in parte in muratura, ed in parte scavato nella roccia. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica. La pavimentazione interna e l'intonaco perimetrale sono allo stato grezzo con portone d'ingresso in legno.



L'immobile è così distribuito: Ampio locale deposito con porta d'accesso di ml 2.15 che comunica piazzale esterno per una superficie commerciale complessiva e di mq. 36,00 con altezza interna netta media di 2.60, il tutto meglio rappresentato nei grafici allegati.

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 –
Fg.34 Part. 334 Sub.3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	29,00mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2.60 Hm	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in avanzato stato di degrado, mentre quelle interne sono prive d'intonaco. La pavimentazione interna è allo stato grezzo ed il portone principale d'ingresso è in cattivo stato di conservazione. L'impianto, elettrico alla data del sopralluogo risultava non conforme alle normative vigenti mentre non risulta presente impianto idrico. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in insufficiente stato di conservazione.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, non risultano presenti agli atti le planimetrie catastali. Pertanto bisogna effettuare una pratica di aggiornamento Docfa da presentare presso l'Agenzia dell'Entrate di Potenza atta all'inserimento della planimetria mancante.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del centro storico del Comune di Sant’Arcangelo di Potenza in zona A del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, ha constatato che non è stato trovato alcun atto autorizzativo in quanto gli immobili risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1942. Dall'archivio comunale, così come certificato dal dirigente dell'area tecnica in allegato alla presente, non sussistono pratiche inerenti all'immobile successive all'anno 1967.

Provenienza del Bene

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 – Fg.34 Part. 334 Sub.3

- Con atto di vendita del 23/08/1977, trascritto il 15/09/1977 ai n. 9382/8407, Notaio Scotti Galletta, con cui il [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del bene.
- Con atto di vendita del 04/07/1986, trascritto il 29/07/1986 ai n. 8434/7254, Notaio Malatesta Laurini, con cui i [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del bene.
- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008 con il quale trasferiva il bene a favore della [REDACTED] [REDACTED].

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 – Fg.34 Part. 334 Sub.3



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Ruoli
Iscritto a Potenza il 08/08/2003
Reg. gen. 16730 - Reg. part. 4197
Importo: € 37.635,46
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Data: 18/06/2003
N° repertorio: 10518

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Potenza il 27/10/2015
Reg. gen. 18787 - Reg. part. 1260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 02/05/2015
N° repertorio: 378/2015

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale**
Trascritto a Potenza il 13/11/2006
Reg. gen. 24892 - Reg. part. 14575
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/11/2006
n. Rep.: 274/2006
- **Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili**
Trascritto a Potenza il 10/06/2008
Reg. gen. 10542 - Reg. part. 6661
Rogante: Tribunale di Lagonegro
Data: 19/07/2007
n. Rep.: 383
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Potenza il 12/06/2017
Reg. gen. 10370 - Reg. part. 8850
Rogante: Ufficio Giudiziario
Data: 22/05/2017
n. Rep.: 589.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

6.3 Bene 3

Caratteristiche costruttive e descrizione.

L'immobile, contraddistinto come "bene 3", è un locale per artigianato e laboratori ubicato in Via S. Giovanni, 23 del Comune di Sant'Arcangelo di

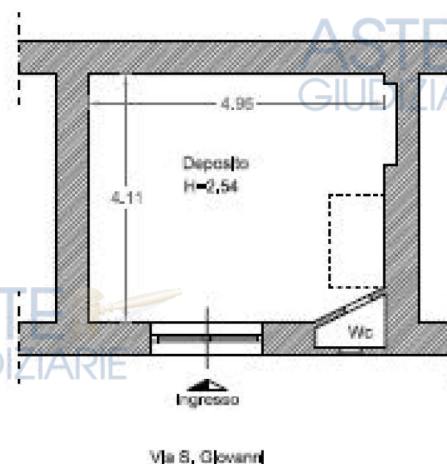
Potenza, riportato nel NCEU al foglio 34, p.la 336 sub. 2 categoria C/3, posto al piano terreno.

Ricade nel centro storico del Comune stesso ed

è costituito da un unico locale di forma rettangolare, adibito a laboratorio ed attività artigianale. È servito da un piccolo bagno dalle dimensioni ridotte nel quale è presente soltanto

il Wc. Rientra nello stesso complesso edilizio dei precedenti beni, con le caratteristiche costruttive

ed architettoniche del tempo. L'intera struttura in



elevazione, è composta in muratura. Le rifiniture interne risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica. La pavimentazione interna è in granito di marmo in cattivo stato di conservazione e così come la porta d'ingresso composta da avvolgibile in ferro ed una porta in legno con vetrate a due battenti. È presente un soppalco non praticabile, per l'intera superficie, al quale si accede mediante una scala in legno mobile.

L'immobile è così distribuito: Ampio locale, con porta d'accesso di ml 1.90 che comunica con strada comunale, per una superficie commerciale complessiva e di mq. 27,75 con altezza interna netta media di 2.55 ed il soppalco con altezza interna 1.04, il tutto meglio rappresentato nei grafici allegati.

Consistenza

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 –
Fg.34 Part. 336 Sub.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	21,00mq	27,75 mq	1,00	27,75 mq	2.55 m	Terra
Soppalco	21,00mq	27,75 mq	0,00	0,00 mq	1.04 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				27,75 mq		

Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci delle pareti esterne in avanzato stato di degrado, così come quelle interne. La pavimentazione interna in cattivo stato di conservazione così come anche porta d'ingresso. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data del sopralluogo risultano non conformi alle normative vigenti. Complessivamente

l'intera struttura risulta essere in insufficiente stato di conservazione e manutenzione con evidenti macchie di umidità negli ambienti.

Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica delle planimetrie catastali, depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Potenza, lo scrivente afferma che corrispondono con lo stato attuale dei luoghi fatta eccezione del soppalco che non essendo autorizzato urbanisticamente non risulta neanche nelle planimetrie catastali.

Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del centro storico del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza in zona A del vigente strumento urbanistico.

Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, ha constatato che non è stato trovato alcun atto autorizzativo in quanto gli immobili risultano essere stati realizzati antecedentemente all'anno 1942. Dall'archivio comunale, così come certificato dal dirigente dell'area tecnica in allegato alla presente, non sussistono pratiche inerenti all'immobile successive all'anno 1967. Pertanto, a seguito di quanto riscontrato sui luoghi, il soppalco precedentemente descritto, e realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'immobile, non risulta autorizzato, di conseguenza necessita una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale che lo scrivente in fase di stima ha provveduto a quantificarne i costi e detrarli dal valore finale del bene.

Provenienza del Bene

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 – Fg.34 Part. 336 Sub.2

- Con atto di vendita del 14/10/1965, trascritto il 07/02/1966 ai n. 3341/344177, Notaio Sole, con cui il [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà del bene.
- Atto di Donazione del 28/12/2010 trascritto in data 12/01/2011 ai n. 442/358 (a titolo di accettazione tacita dell'eredità relitta dal Sig. [REDACTED] apertasi il [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] e ai n. 443/359, con cui [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente per le proprie quote, donavano al [REDACTED]. Si precisa che la successione del [REDACTED] è stata trascritta in data 04/02/2011 ai n. 1776/1442.

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 – Fg.34 Part. 336 Sub.2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Potenza il 27/10/2015
Reg. gen. 18787 - Reg. part. 1260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 02/05/2015
N° repertorio: 378/2015

Trascrizioni

- **Atto per Causa di Morte - Accettazione tacita di eredità**



Trascritto a Potenza il [REDACTED]
Reg. gen. 442 - Reg. part. 358

Rogante: [REDACTED]
[REDACTED]

n. Rep.: 14033/4996

- **Atto tra vivi - Donazione Accettata**

Trascritto a Potenza il [REDACTED]
Reg. gen. 443 - Reg. part. 359
Rogante: Pubblico ufficiale Paladini Stefano
Data: [REDACTED]
n. Rep.: 14033/4996

- **Atto per Causa di Morte - Certificato di Denuncia di Successione**

Trascritto a Potenza il [REDACTED]
Reg. gen. 1776 - Reg. part. 1422
Rogante: Ufficio del Registro
Data: [REDACTED]
n. Rep.: 682/9990

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza il 12/06/2017
Reg. gen. 10370 - Reg. part. 8850
Rogante: Ufficio Giudiziario
Data: 22/05/2017
n. Rep.: 589.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.



Caratteristiche costruttive e descrizione del bene 4

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia pianeggiante, attualmente dedicato alla coltivazione dell'ulivo e di alberi da frutto, collocato nelle vicinanze della strada vicinale "isca" nel Comune di Sant'Arcangelo di Potenza. Il bene comprende, n.8 alberi di ulivo, n.4 alberi di fico e n. 3 alberi di vari frutti.



Su detto appezzamento è presente anche una piccola struttura in mattoni e lamiera delle dimensioni di 1,70 X 1,70 ml avente altezza 1,70 ml, per la quale non risulta esserci alcun permesso edilizio. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a



vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il "bene 4" ha una superficie catastale di circa mq. 888,00. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.14 Part. 103

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	888,00mq	-	1,00	888,00 mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				888,00 mq		

Nota bene: Le superfici esterne sono considerate quali superfici catastali, in quanto le particelle non sono state rilevate con strumentazione topografica per la mancanza di confini certi sul posto

I beni si presentano in buono stato conservativo, privi di rovi e macchie.

Corrispondenza catastale

Si precisa che catastalmente l'immobile risulta essere ancora intestato alla [REDACTED] [REDACTED] in quanto in bene non è stato volturato a seguito di presentazione di dichiarazione di successione apertasi in data 27/02/1997.

Normativa Urbanistica

Dallo strumento urbanistico vigente il bene ricade in zona "E – Aree agricole " del Piano di Fabbricazione, così come da certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente.

Regolarità Urbanistica

Sull'immobile in questione, come predetto, risulta essere presente un manufatto di ridotte dimensioni per il quale lo scrivente non ha riscontrato alcuna concessione e/o autorizzazione edilizia. Pertanto, necessita una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale che lo scrivente in fase di stima provvederà a quantificarne i costi e detrarli dal valore finale del bene.



Provenienza del Bene

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

- Il bene perviene al [REDACTED] per la quota di 2/9, a seguito di successione legittima apertasi in data 27/02/1997 in morte [REDACTED] trascritta il 22/11/1997 ai n.ri 17582/15427 con cui devolveva il bene al coniuge [REDACTED]

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.14 Part. 103

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Ruoli
Iscritto a Potenza il 08/08/2003
Reg. gen. 16730 - Reg. part. 4197
Importo: € 37.635,46
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 18/06/2003
N° repertorio: 10518
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Potenza il 27/10/2015
Reg. gen. 18787 - Reg. part. 1260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 02/05/2015
N° repertorio: 378/2015



- **Atto per Causa di Morte - Certificato di Denuncia di Successione**

Trascritto a Potenza il [REDACTED]
Reg. gen. 17582 - Reg. part. 15427
Rogante: Ufficio del Registro
Data: [REDACTED]
n. Rep.: 134/246

- **Atto Amministrativo - Costituzione servitù coattiva**

Trascritto a Potenza il 05/02/2002
Reg. gen. 3113 - Reg. part. 3372
Rogante: Regione Basilicata
Data: 06/12/2001
n. Rep.: 978/2001

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza il 12/06/2017
Reg. gen. 10370 - Reg. part. 8850
Rogante: Ufficio Giudiziario
Data: 22/05/2017
n. Rep.: 589.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

Servitù

Sul bene insiste una servitù coattiva di acquedotto da parte del Demanio della Regione

Basilicata mediante Consorzio di Bonifica Alta Val D'agri.



Caratteristiche costruttive e descrizione.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia pianeggiante, attualmente dedito alla coltivazione della vite, raggiungibile mediante una strada a servizio comune di fondi agricoli, nel Comune di Sant'Arcangelo di Potenza. La



zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il "bene 5" ha una superficie catastale di circa mq. 948,00. Su predetto appezzamento di terreno sono presenti n° 7 file di vigneto che si estendono per tutta la sua lunghezza. La superficie è stata ricavata dalle risultanze



catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta.

Consistenza

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	948,00mq	-	1,00	948,00mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				948,00 mq		

Nota bene: Le superfici esterne sono considerate quali superfici catastali, in quanto le particelle non sono state rilevate con strumentazione topografica per la mancanza di confini certi sul posto

Stato Conservativo

I beni si presentano in buono stato conservativo, privi di rovi ed e macchie.

Corrispondenza catastale

Catastalmente l'immobile risulta essere intestato al Sig. [REDACTED] in quanto il bene non è stato volturato a seguito di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008 con il quale trasferiva il bene a favore della [REDACTED].

Normativa Urbanistica

Dallo strumento urbanistico vigente il bene ricade in zona "E – Aree agricole " del Piano di Fabbricazione, così come da certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente.

Regolarità Urbanistica

Sui predetti immobili non risulta nessun fabbricato o opera.

Provenienza del Bene

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

- Con atto di vendita del 25/03/1987, trascritto il 21/04/1987 ai n. 5531/4628, Notaio Malatesta Laurini, con cui il Sig. [REDACTED] vendeva al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene.
- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008 con il quale trasferiva il bene a favore della [REDACTED] contro il [REDACTED].



Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113
Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Ruoli
Iscritto a Potenza il 08/08/2003
Reg. gen. 16730 - Reg. part. 4197
Importo: € 37.635,46
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 18/06/2003
N° repertorio: 10518
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Potenza il 27/10/2015
Reg. gen. 18787 - Reg. part. 1260
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 02/05/2015
N° repertorio: 378/2015

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale**
Trascritto a Potenza il 13/11/2006
Reg. gen. 24892 - Reg. part. 14575
Rogante: [REDACTED]
Data: 07/11/2006
n. Rep.: 274/2006
- **Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili**
Trascritto a Potenza il 10/06/2008
Reg. gen. 10542 - Reg. part. 6661
Rogante: Tribunale di Lagonegro
Data: 19/07/2007
n. Rep.: 383

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza il 12/06/2017

Reg. gen. 10370 - Reg. part. 8850

Rogante: Ufficio Giudiziario

Data: 22/05/2017

n. Rep.: 589.

Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero.

Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

6.6 Bene 6 – 7

Caratteristiche costruttive e descrizione.

I beni contraddistinti con il numero 6 e 7 sono composti da due appezzamenti di terreno di forma irregolare e di morfologia inclinata, attualmente dediti alla coltivazione dell'ulivo in parte ed in parte piantumate con querce. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a



vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il "bene 6 e 7" hanno una superficie catastale totale di circa mq. 3225,00 rispettivamente mq. 1553,00 per la part. 62 e mq.



1672,00 per la part. 63. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta. Sulla particella n. 62 sono presenti circa



11 piante di quercia mentre sulla particella n. 63 sono presenti circa 12 piante di ulivo.

Consistenza

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1553,00mq	-	1,00	1553,00mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				1553,00 mq		

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1672,00mq	-	1,00	1672,00mq	-	
Superficie convenzionale complessiva:				1672,00 mq		

Nota bene: Le superfici esterne sono considerate quali superfici catastali, in quanto le particelle non sono state rilevate con strumentazione topografica per la mancanza di confini certi sul posto.

Stato Conservativo

I beni si presentano in buono stato conservativo, privi di rovi ed e macchie.

Corrispondenza catastale

Catastralmente l'immobile risulta essere intestato al Sig. [REDACTED] in quanto il bene non è stato volturato a seguito di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008 con il quale trasferiva il bene a favore della Sig.ra [REDACTED].

Normativa Urbanistica

Dallo strumento urbanistico vigente il bene ricade in zona "E – Aree agricole " del Piano di Fabbricazione, così come da certificato di destinazione urbanistica in allegato alla presente.

Regolarità Urbanistica

Sui predetti immobili non risulta nessun fabbricato o opera.

Provenienza del Bene

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

- Con atto di vendita del 04/07/1986, trascritto il 29/07/1986 ai n. 8434/7254, Notaio [REDACTED], con cui i Sig.ri [REDACTED] vendevano a [REDACTED] la piena proprietà dei beni.
- Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lagonegro in data 19/07/2007, trascritto il 10/06/2008 con il quale trasferiva il bene a favore della [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED].

Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Ruoli
Iscritto a Potenza il 08/08/2003



Reg. gen. 16730 - Reg. part. 4197

Importo: € 37.635,46

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 18/06/2003

N° repertorio: 10518

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Potenza il 27/10/2015

Reg. gen. 18787 - Reg. part. 1260

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Data: 02/05/2015

N° repertorio: 378/2015

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale**

Trascritto a Potenza il 13/11/2006

Reg. gen. 24892 - Reg. part. 14575

Rogante: [REDACTED]

Data: 07/11/2006

n. Rep.: 274/2006

- **Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili**

Trascritto a Potenza il 10/06/2008

Reg. gen. 10542 - Reg. part. 6661

Rogante: Tribunale di Lagonegro

Data: 19/07/2007

n. Rep.: 383

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Potenza il 12/06/2017

Reg. gen. 10370 - Reg. part. 8850

Rogante: Ufficio Giudiziario

Data: 22/05/2017

n. Rep.: 589.

Alla data del sopralluogo gli immobili descritti risultavano liberi.



Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili pignorati non rientrano in complessi edilizi che necessitano la costituzione di un condominio.

Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

7.0 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L. 132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato. Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Potenza (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della

"Borsino immobiliare" patrocinata dall'ordine degli ingegneri della provincia di Potenza e dal Collegio dei Geometri della provincia di Potenza.

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

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

"Borsino immobiliare" = valore medio 300,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 325,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 350,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **325,00 €/mq**

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

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

coefficiente di ubicazione	0,97
coefficiente di condizione	0,93
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,98
coefficiente di rating immobiliare	0,93
coefficiente di tipologia	0,97
coefficiente di superficie	0,96
Totale coefficiente di riduzione	0,76

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

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

valore unitario medio	€ 325,00
Coefficiente di riduzione	0,76

valore unitario ridotto	€ 247,00
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:



○ 247,00 €/mq il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	35,00 mq	247,00 €/mq	8.645,00 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 8.645,00**

Deprezzamento del 10%: € 864,50 a detrarre

Valore finale del Bene 1 (valore per intero): € 7.780,50

Diconsi: *settemilasettecentottanta,50 euro*

La quota pignorata dell'immobile è pari a **2/9** corrispondente ad un valore di:

€ 1.729,00

Diconsi: *Millesettecentoventinove/00 euro*

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 – Fg.34 Part. 334 Sub.3

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

"Borsino immobiliare" = valore medio 180,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 215,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 200,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **198,33 €/mq**

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

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

coefficiente di ubicazione	0,97
coefficiente di condizione	0,92
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,98
coefficiente di rating immobiliare	0,93
coefficiente di tipologia	0,93
coefficiente di superficie	0,93
Totale coefficiente di riduzione	0,70

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

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

valore unitario medio	€ 198,33
Coefficiente di riduzione	0,70

valore unitario ridotto	€ 138,83
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **138,83 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 2	36 mq	138,83 €/mq	4.998,00 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: € 4.998,00

Deprezzamento del 10%: € 499,80 a detrarre

Valore finale del Bene 2 (quota 1/1): € 4.498,20

Diconsi: *quattromilaquattrocentonovantotto,20 euro*



Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 – Fg.34 Part. 336 Sub.2

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

“Borsino immobiliare” = valore medio 200,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 290,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 250,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **246,67 €/mq**

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

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

coefficiente di ubicazione	0,97
coefficiente di condizione	0,92
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,98
coefficiente di rating immobiliare	0,93
coefficiente di tipologia	0,93
coefficiente di superficie	0,93
Totale coefficiente di riduzione	0,70

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

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

valore unitario medio	€ 246,67
Coefficiente di riduzione	0,70
valore unitario ridotto	€ 172,67

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **172,67 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 3	27.75 mq	172,67 €/mq	4.791,50 €	100,00

A seguito di quanto riscontrato sui luoghi, il soppalco presente nell'immobile è stato realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'immobile, e non risulta autorizzato, di conseguenza necessita una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale che lo scrivente in fase di valutazione al mq, ha provveduto a tenerne conto.
A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 4.791,50**

Deprezzamento del 10%: € 479,15 a detrarre

Valore del Bene 3 (quota 1/1): € 4.312,35

Diconsi: *quattromilatrecentododici,35 euro*

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.14 Part. 103

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

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 7,00 €/mq

Tra questi valori si è ritenuto più congruo e adeguato considerare soltanto il valore scaturito dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano in quelle zone, pertanto il valore è pari a: **7,00€/mq**

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **7,00 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 4	888,00 mq	7,00 €/mq	6.216,00 €	100,00



A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 6.216,00**

Deprezzamento del 10%: € 621,60 a detrarre

Valore del Bene 4 (per intero): € 5.594,40

Diconsi: *cinquemilacinquecentonovantaquattro,40 euro*

A detto importo va sottratta una somma forfettaria pari a € 2.000,00 per il ripristino e demolizioni delle opere non conformi, comprensivo di spese tecniche, permessi edilizi ed oneri per lo smaltimento e per la presenza della servitù coattiva di Acquedotto.

Valore del Bene 4 (per intero): € 3.594,40

Diconsi: *tremilacinquecentonovantaquattro,40 euro*

La quota pignorata dell'immobile è pari a **2/9** e di conseguenza per un valore di:

€ 798,76

Diconsi: *settecentonovantotto/76 euro*

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

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

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 7,00 €/mq

Tra questi valori si è ritenuto più congruo e adeguato considerare soltanto il valore scaturito dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano in quelle zone, pertanto

il valore è pari a: **6,00€/mq**

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **6,00 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 5	948,00 mq	6,00 €/mq	5.688,00 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 5.688,00**

Deprezzamento del 10%: € 568,80 a detrarre

Valore finale del Bene 5 (quota 1/1): € 5.119,20

Diconsi: *cinquemilacentodiciannove,20 euro*

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

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

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 3,00 €/mq

Tra questi valori si è ritenuto più congruo e adeguato considerare soltanto il valore scaturito dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano in quelle zone, pertanto il valore è pari a: **3,00€/mq**

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **3,00 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 6	1553,00 mq	3,00 €/mq	4.659,00€	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 4.659,00**

Deprezzamento del 10%: € 465,90 a detrarre

Valore finale del Bene 6 (quota 1/1): € 4.193,10

Diconsi: *quattromilacentonovantatré,10 euro*

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63.

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

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 5,00 €/mq

Tra questi valori si è ritenuto più congruo e adeguato considerare soltanto il valore scaturito dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano in quelle zone, pertanto il valore è pari a: **5,00€/mq**

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **5,00 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 7	1672,00 mq	5,00 €/mq	8.360,00 €	100,00

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 8.360,00**

Deprezzamento del 10%: € 836,00 a detrarre

Valore finale del Bene 7 (quota 1/1): € 7.524,00

Diconsi: *settemilacinquecentoventiquattro,00 euro*

8.0 Suddivisione dei LOTTI

Lotto 1

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37
Fg.34 Part. 334 Sub.4

Valore finale del Bene 1 (valore per intero): € 7.780,50

Diconsi: *settemilasettecentottanta,50 euro*

La quota pignorata dell’immobile è pari a **2/9** corrispondente ad un valore di:

€ 1.729,00

Diconsi: *Millesettecentoventinove/00 euro*

Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35 –
Fg.34 Part. 334 Sub.3

Valore finale del Bene 2 (quota 1/1): € 4.498,20

Diconsi: *quattromilaquattrocentonovantotto,20 euro*

Valore finale del Lotto 1

(Bene 1 per la quota di 2/9 e Bene 2 per la quota di 1/1):

€ 6.227,20



Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23 –
Fg.34 Part. 336 Sub.2

Valore finale del Lotto 2 (quota 1/1): € 4.312,35

Diconsi: *quattromilatrecentododici,35 euro*

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.14 Part. 103

Valore finale del Lotto 3 (valore per intero): € 3.594,40

Diconsi: *tremilacinquecentonovantaquattro,40 euro*

La quota pignorata dell'immobile è pari a **2/9** e di conseguenza per un valore di:

€ 798,76

Diconsi: *settecentonovantotto/76 euro*

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Fg.11 Part. 113

Valore finale del Lotto 4 (quota 1/1): € 5.119,20

Diconsi: *cinquemilacentodiciannove,20 euro*



Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 62

Valore finale del Bene(quota 1/1): € 4.193,10

Diconsi: *quattromilacentonovantatré,10 euro*

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Fg.20 Part. 63.

Valore finale del Bene(quota 1/1): € 7.524,00

Diconsi: *settemilacinquecentoventiquattro,00 euro*

Valore finale del Lotto 5

(Bene 6 e Bene 7 per la quota di 1/1):

€ 11.717,10

Diconsi: *undicimilasettecentodiciassette,10 euro*

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

Vallo della Lucania, li 29/01/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

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

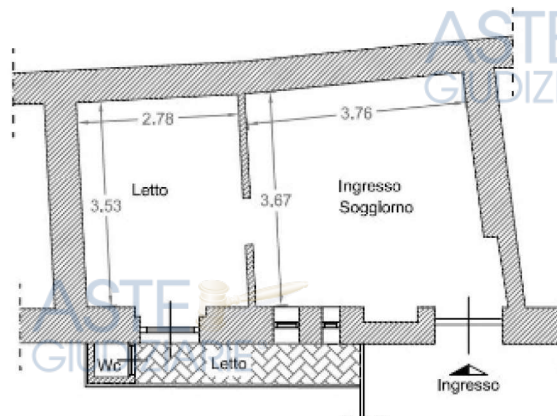
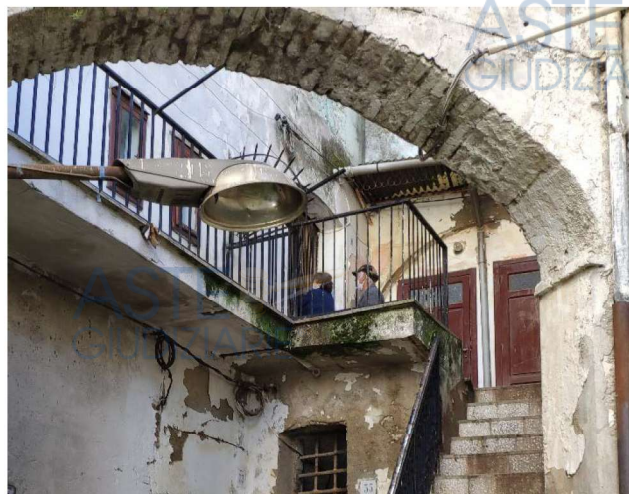
Lotto 1

Bene 1 – Appartamento, ubicato in Sant’Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 37

Trattasi di un’unità immobiliare sita in Via S. Giovanni, 37 del Comune di Sant’Arcangelo di Potenza, riportato nel NCEU al foglio 34, p.lla 334 sub. 4 categoria A/4. Il bene in oggetto è inserito in un fabbricato storico che si sviluppa su più livelli, posto al piano primo con ingresso indipendente. L’appartamento, al quale si accede da una scala esterna in comunione con altre unità abitative, risale ad epoca antecedente al 1942, trattandosi di un immobile situato in pieno centro storico Comunale. La struttura portante è in muratura e le rifiniture interne risalenti all’epoca della realizzazione. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica. La pavimentazione interna è in granito di marmo in cattivo stato di conservazione e così come gli infissi esterni ed interni in legno.

L’immobile è così distribuito:

Piano Primo – composto da un ingresso e da una camera da letto, con un bagno dalle dimensioni ridotte posto sul terrazzo esclusivo.



Valore finale del Bene 1 (valore per intero): € 7.780,50

Diconsi: *settemilasettecentottanta,50 euro*

La quota pignorata dell’immobile è pari a **2/9** corrispondente ad un valore di:

€ 1.729,00

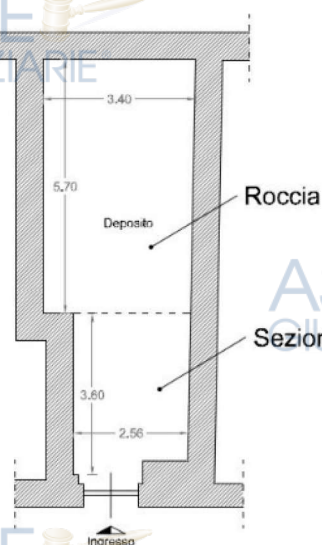
Diconsi: *Millesettecentoventinove/00 euro*



Bene 2 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 35.

L'immobile, contraddistinto come "bene 2", è un locale deposito ubicato in Via S. Giovanni, 35 del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, riportato nel NCEU al foglio 34, p.lla 334 sub. 3 categoria C/6, posto al piano terreno. Ricade nel centro del Comune stesso ed è costituito da un unico locale di forma irregolare, adibiti a cantina-deposito, facente parte di un complesso edilizio abbastanza articolato, con le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo. L'intera struttura in elevazione, è composta in parte in muratura, ed in parte scavato nella roccia. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica. La pavimentazione interna e l'intonaco perimetrale sono allo stato grezzo con portone d'ingresso in legno.

L'immobile è così distribuito: Ampio locale deposito con porta d'accesso di ml 2.15 che comunica piazzale esterno per una superficie commerciale complessiva e di mq. 36,00 con altezza interna netta media di 2.60, il tutto meglio rappresentato nei grafici allegati.



Valore finale del Bene 2 (quota 1/1): € 4.498,20

Diconsi: *quattromilaquattrocentonovantotto,20 euro*

Valore finale del Lotto 1

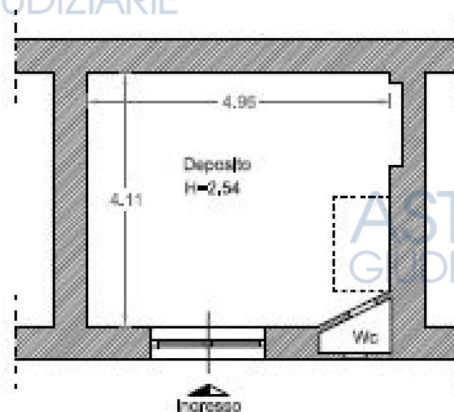
(Bene 1 per la quota di 2/9 e Bene 2 per la quota di 1/1):

€ 6.227,20

Lotto 2

Bene 3 – Locale deposito, ubicato in Sant'Arcangelo (PZ) Via S. Giovanni, 23

L'immobile, contraddistinto come "bene 3", è un locale per artigianato e laboratori ubicato in Via S. Giovanni, 23 del Comune di Sant'Arcangelo di Potenza, riportato nel NCEU al foglio 34, p.lla 336 sub. 2 categoria C/3, posto al piano terreno. Ricade nel centro storico del Comune stesso ed è costituito da un unico locale di forma rettangolare, adibito a laboratorio ed attività artigianale. È servito da un piccolo bagno dalle dimensioni ridotte nel quale è presente soltanto il Wc. Rientra nello stesso complesso edilizio dei precedenti beni, con le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo. L'intera struttura in elevazione, è composta in muratura. Le rifiniture interne risalenti all'epoca della realizzazione. Gli impianti non presentano i requisiti minimi dettati dalle norme vigenti e non risulta essere presente la fornitura elettrica. La pavimentazione interna è in granito di marmo in cattivo stato di conservazione e così come la porta d'ingresso composta da avvolgibile in ferro ed una porta in legno con vetrate a due battenti. È presente un soppalco non praticabile, per l'intera superficie, al quale si accede mediante una scala in legno mobile. L'immobile è così distribuito: Ampio locale, con porta d'accesso di ml 1.90 che comunica con strada comunale, per una superficie commerciale complessiva e di mq. 27,75 con altezza interna netta media di 2.55 ed il soppalco con altezza interna 1.04, il tutto meglio rappresentato nei grafici allegati.



Via S. Giovanni

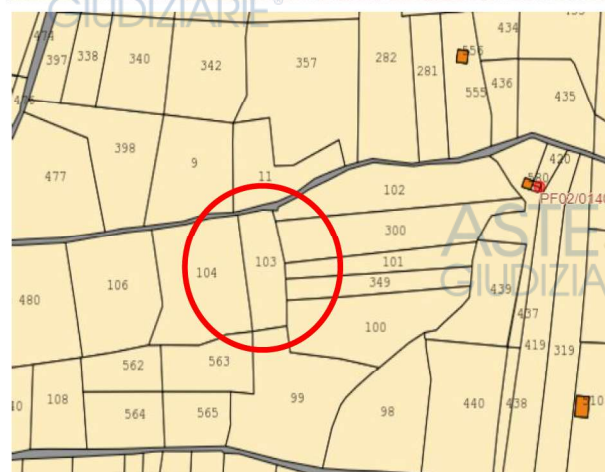
Valore finale del Lotto 2(quota 1/1): € 4.312,35

Diconsi: *quattromilatrecentododici,35 euro*

Lotto 3

Bene 4 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.14 Part. 103.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia pianeggiante, attualmente dedito alla coltivazione dell’ulivo e di alberi da frutto, collocato nelle vicinanze della strada vicinale “isca” nel Comune di Sant’Arcangelo di Potenza. Il bene comprende, n.8 alberi di ulivo, n.4 alberi di fico e n. 3 alberi di vari frutti. Su detto appezzamento è presente anche una piccola struttura in mattoni e lamiera delle dimensioni di 1,70 X 1,70 ml avente altezza 1,70 ml, per non risulta esserci alcun permesso edilizio. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il “bene 4” ha una superficie catastale di circa mq. 888,00. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un’azione di riconfinamento non espressamente richiesta.



Valore finale del Lotto 3 (valore per intero): € 3.594,40

Diconsi: *tremilacinquecentonovantaquattro,40 euro*

La quota pignorata dell’immobile è pari a **2/9** e di conseguenza per un valore di:

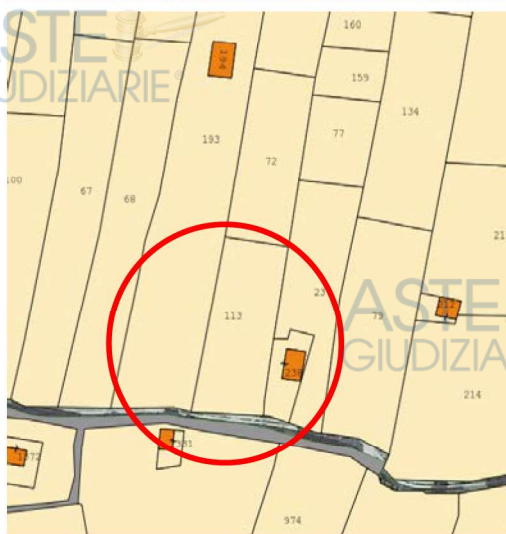
€ 798,76

Diconsi: *settecentonovantotto/76 euro*

Lotto 4

Bene 5 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.11 Part. 113.

Il bene in oggetto consiste in un terreno di forma pressappoco rettangolare e di morfologia pianeggiante, attualmente dedito alla coltivazione della vite, raggiungibile mediante una strada a servizio comune di fondi agricoli, nel Comune di Sant’Arcangelo di Potenza. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il “bene 5” ha una superficie catastale di circa mq. 948,00. Su predetto appezzamento di terreno sono presenti n° 7 file di vigneto che si estendono per tutta la sua lunghezza. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un’azione di riconfinamento non espressamente richiesta.



Valore finale del Lotto 4 (quota 1/1): € 5.119,20

Diconsi: *cinquemilacentodiciannove,20 euro*

Lotto 5

Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.20 Part. 62

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.20 Part. 63.

I beni contraddistinti con il numero 6 e 7 sono composti da due appezzamenti di terreno di forma irregolare e di morfologia inclinata, attualmente dediti alla coltivazione dell’ulivo in parte ed in parte piantumate con querce. La zona dove insiste la proprietà è prevalente a vocazione agricola. Il terreno, contraddistinto con il “bene 6 e 7” hanno una superficie catastale totale di circa mq. 3225,00 rispettivamente mq. 1553,00 per la part. 62 e mq. 1672,00 per la part. 63. La superficie è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non vi sono confini certi e materializzati sul posto che ne possano determinare la superficie reale, a meno di un’azione di riconfinamento non espressamente richiesta. Sulla particella n. 62 sono presenti circa 11 piante di quercia mentre sulla particella n. 63 sono presenti circa 12 piante di ulivo.



Bene 6 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.20 Part. 62

Valore finale del Bene(quota 1/1): € 4.193,10

Diconsi: *quattromilacentonovantatrè,10 euro*

Bene 7 – Terreno, ubicato in Sant’Arcangelo di Potenza (PZ) Fg.20 Part. 63.

Valore finale del Bene(quota 1/1): € 7.524,00

Diconsi: *settemilacinquecentoventiquattro,00 euro*

Valore finale del Lotto 5

(Bene 6 e Bene 7 per la quota di 1/1):

€ 11.717,10

Diconsi: *undicimilasettecentodiciassette,10 euro*