

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 84 - 2014

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.
Oggi UNIPOLREC S.P.A.,
P.zza Sergio Vieira De Mello, 6
Bologna (BO)
C.F.: 03678981204

- DEBITORI:



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.....	5
3 Dati catastali	5
4 Cronistoria dati catastali	6
5 Individuazione e confini catastali	7
6 Caratteristiche costruttive e descrizione	8
7 Consistenza.....	9
8 Stato Conservativo	10
9 Corrispondenza catastale.....	10
10 Normativa Urbanistica	11
11 Regolarità Urbanistica	11
12 Provenienza del Bene	13
13 Formalità Pregiudizievoli	13
14 Stato di Occupazione	15
15 Vincoli od Oneri Condominiali	15
16 Servitù	15
17 Stima	15
18 Suddivisione dei LOTTI	19

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 Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 07/12/2021, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dal BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO oggi UNIPOLREC c/ [REDACTED] [REDACTED] iscritta al n. RGE 84/2014; in data 17/12/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 27 giugno 2023.

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. Massimiliano Carnevale, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 08/03/2022 alle ore 11:00 e provvedeva ad effettuare il primo accesso presso il compendio pignorato.

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.

Successivamente, in data 22/08/2023 lo scrivente, previa comunicazione al debitore, effettuava un nuovo accesso, per eseguire i rilievi metri e fotografici di una parte di edificio, realizzata sull'area di corte della part. 1918 ma non censita al catasto.

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

L'immobile sottoposto ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consiste in un'unità immobiliare situata nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Potenza:

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/12/2021

Dati identificativi: Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)
Foglio 18 Particella 1918 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SANT'ARCANGELO (I305) (PZ)
Foglio 18 Particella 1918

Classamento:

Rendita: Euro 723,04
Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 8 vani
Foglio 18 Particella 1918 Subalterno 1

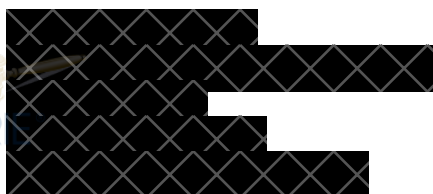
Indirizzo: VIALE ITALIA n. SNC Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 210 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 182 m²

2 Titolarità

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente debitore:

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1



Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

3 Dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	1918	1		A/2	3	8 vani	210,00 mq	€ 723,04	S1-T-1

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2000 al 15/03/2001	 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1918, Categoria F/3
Dal 15/03/2001 al 14/06/2007	 proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1918, Categoria F/3
Dal 14/06/2007 al 21/05/2009	 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1918, Categoria F/3
Dal 21/05/2009 al 10/09/2014	 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1918, Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 8 vani Rendita €.723,04 Piano S1 – T - 1
Dal 10/09/2014 al 22/12/2021	 Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1918 Sub. 1, Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 8 vani Rendita €.723,04 Piano S1 – T - 1

Altre Variazioni:

- VARIAZIONE del 21/05/2009 Pratica n. PZ0132794 in atti dal 21/05/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4386.1/2009);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011 Pratica n. PZ0401263 in atti dal 18/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 89770.1/2011)

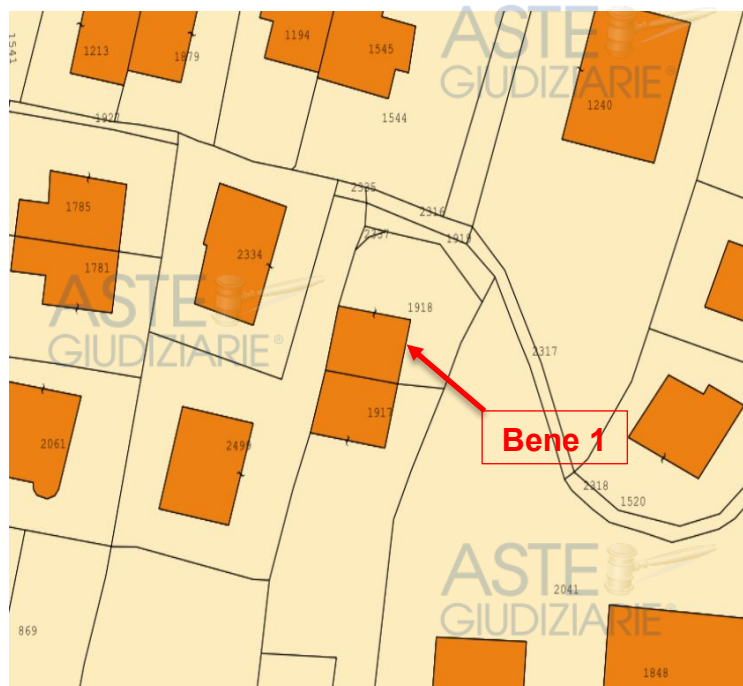
5 Individuazione e confini catastali

L'immobile, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ) ed è:

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1



Il bene confina a Nord con part. 1919 ad Est con Corte stessa proprietà e part. 2041, Sud con part.1917 e ad Ovest con part. 2499.

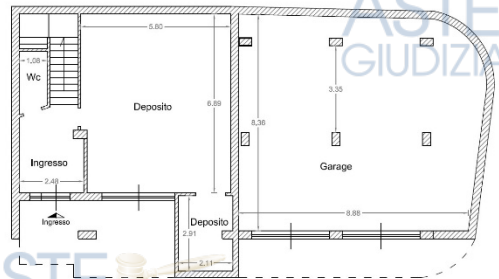


6 Caratteristiche costruttive e descrizione.

Trattasi di un'unità immobiliare situata in una traversa Viale Italia, snc del Comune di Sant'Arcangelo (PZ), riportato nel NCEU al foglio 18, p.lla 1918 sub. 1 categoria A/2 con destinazione d'uso abitazione civile. Il bene in oggetto è inserito in un complesso edilizio residenziale con numerose abitazioni simili nelle aree limitrofe, si sviluppa due livelli fuori terra ed uno seminterrato, collegati da una scala interna. Alla data di accesso l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero cementizio.

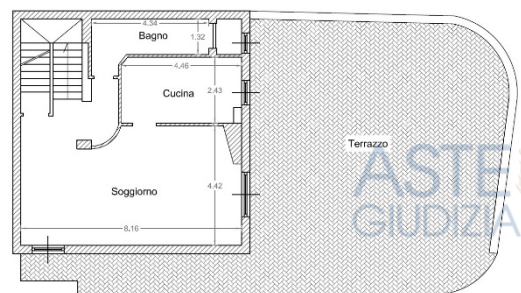


Gli impianti, sia elettrico che idraulico, si presentano in buono stato. La pavimentazione interna è in cotto in buono stato di conservazione e così come gli infissi esterni in pvc e quelli interni in legno. Esternamente l'intero immobile risulta rifinito con rivestimento in mattoncini.



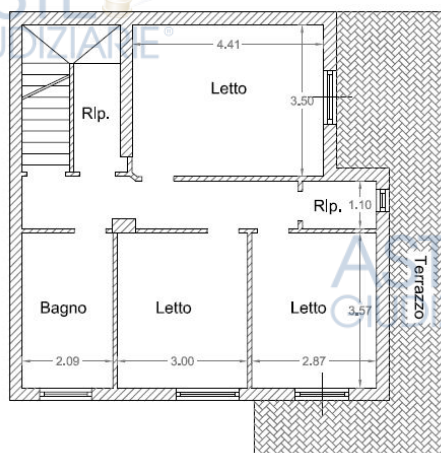
L'immobile è così distribuito: Piano Seminterrato – composto da ingresso, un ampio deposito e Wc nel sottoscala.

Piano Terra – composto da soggiorno, cucina, bagno e ampio terrazzo.



Piano Primo - composto da corridoio, tre camere da letto, bagno, due ripostigli e terrazzo.

Al piano seminterrato in aderenza al fabbricato principale e comunque sull'area di corte della particella 1918 oggetto di pignoramento, risulta, con permesso di Costruire n. 16 del 03/08/2017, edificata una struttura destinata a garage al



momento non ancora censita al catasto. La copertura, del predetto garage, così come si evince dai grafici in allegato, funge da terrazzo dell'immobile principale al piano terra.

Si precisa che l'unico accesso al terrazzo precedentemente descritto può avvenire soltanto attraverso il soggiorno dell'appartamento al pian terreno. In fase di stima, lo scrivente, provvederà a valutare il anche il predetto garage e relativo terrazzo di copertura, detraendo i costi per la regolarizzazione del bene.

7 Consistenza.

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	8,31 mq	17,10 mq	0,70	11,97 mq	H=2,55 m	Seminterrato
Deposito	45,57 mq	52,80 mq	0,20	10,56 mq	H= 2,55 m	Seminterrato
Appartamento	52,30 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	H =2,70 m	Terra
Terrazza	11,60 mq	11,60 mq	0,30	3,48 mq		Terra
Appartamento	56,30 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	H =2,70 m	Primo
Terrazza	22,60 mq	22,60 mq	0,30	6,78 mq		Primo
Sottotetto	45,40 mq	58,00 mq	0,10	5,80 mq	Var	Secondo
Superficie convenzionale complessiva:				181,59 mq		

Consistenza del garage e terrazzo realizzati sull'area di corte della particella 1918 ad oggi non ancora censite in catasto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	75,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	H=2.70 m	Seminterrato
Terrazzo	92,00 mq	92,00 mq	0,20	18,40 mq		Terra
Superficie convenzionale complessiva:				102,40 mq		

8 Stato Conservativo

L'intero immobile si presenta con intonaci esterni in buono stato di conservazione, così come quelle delle pareti interne. La pavimentazione in buono stato di conservazione così come anche gli infissi in pvc e le porte in legno. Gli impianti, elettrico ed idraulico alla data del sopralluogo risultano essere efficienti. Complessivamente l'intera struttura risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

9 Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, sull'immobile bene 1, sono state riscontrate le seguenti disuguaglianze:

1. Sono presenti due ampliamenti uno al piano interrato in corrispondenza del deposito e l'altro al piano terra in corrispondenza del bagno e della cucina.
2. I garage realizzati con la concessione edilizia del 2017 non risultano essere accatastati e pertanto mancano le planimetrie sia il piano interrato dei locali e sia il piano terra del terrazzo.

A tal proposito lo scrivente in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione sul valore complessivo del bene atto ad eseguire la variazione della planimetria catastale di e la redazione di tipo mappale per l'inserimento in mappa catastale dei garage di nuova realizzazione.

10 Normativa Urbanistica

Il bene ricade all'interno del Comune di Sant'Arcangelo in "zona A/RU1 Trasformazione" ex Zona C del vigente strumento urbanistico ai sensi della L.R. n. 23 dell'11/08/1989 approvato con deliberazione del C.C. n. 45 del 24/07/2001 e modificato con deliberazione del C.C. n. 60 del 12/11/2009.

11 Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Arcangelo, ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:

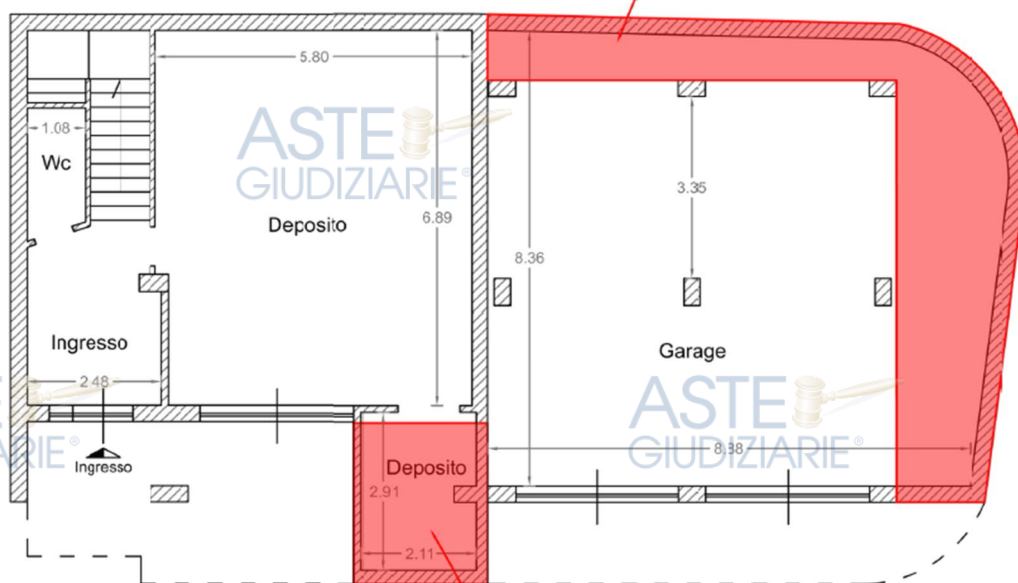
- Concessione Edilizia n. 16 del 15/12/1975;
- Concessione Edilizia in Variante n. 83 del 28/09/2001;
- Permesso di Costruire n.62 del 19/11/2007.

I locali garage sono stati realizzati a seguito del seguente titolo:

- Permesso di Costruire n.16 del 03/08/2017

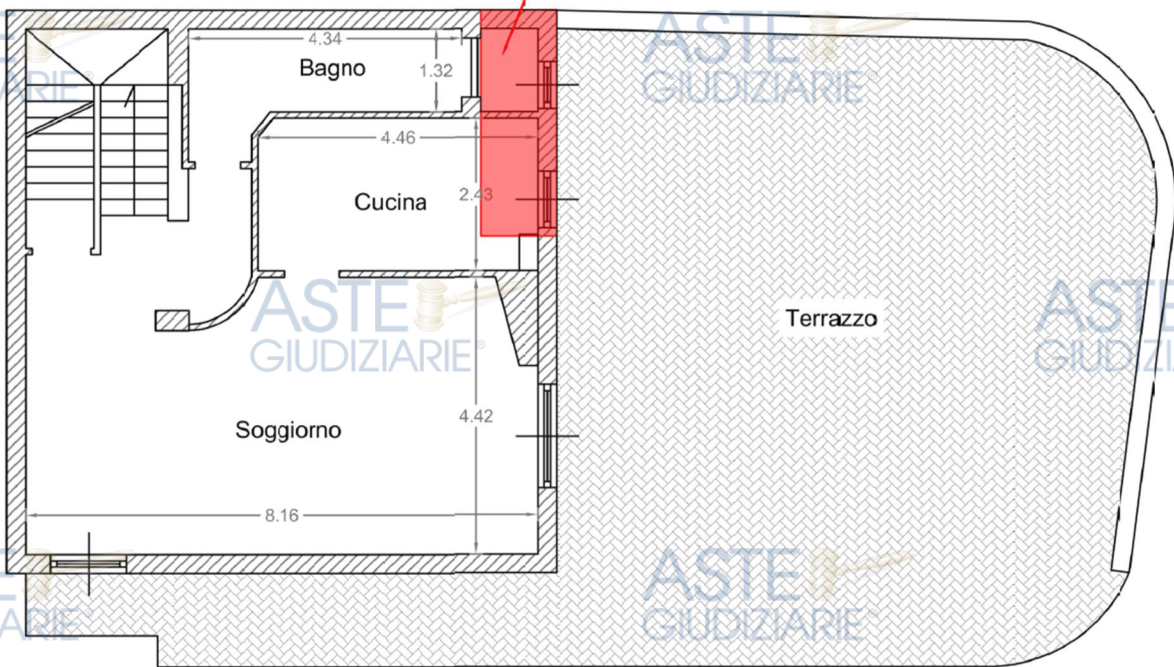
Alla data del sopralluogo, sull'immobile in oggetto, sono state riscontrate la diversa disposizione di alcune pareti interne, e due piccoli ampliamenti in prossimità del deposito al pian terreno e della cucina e bagno al piano primo che non rientrano nella tolleranza del 2% prevista dal DPR 380/2001 art. 34bis., comma 1. Il locale garage risulta difforme al permesso di costruire n. 16 del 2017, in quanto è stato realizzato non tenendo conto dell'intercapedine di progetto, così come meglio evidenziato nel seguente grafico. Alla luce di quanto descritto, lo scrivente, in fase di stima provvederà ad effettuare una decurtazione percentuale sull'importo finale per il ripristino dello stato autorizzato come dai grafici allegati alle ultime concessioni rilasciate dal Comune di Sant'Arcangelo.

1



Volume realizzato in difformità
al permesso di costruire n. 16/2017

Volume realizzato in difformità
alla Concessione Edilizia n. 62/2007



Volume realizzato in difformità
alla Concessione Edilizia n. 62/2007

12 Provenienza del Bene

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

- Il bene oggetto di esecuzione è pervenuto, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, alla [REDACTED] con atto di compravendita del 14/06/2007 Notaio Carretta Francesco rep.33579/14584, dalla [REDACTED] trascritto a Potenza in data 19/06/2007 n.ri 8168/14181;
- Alla [REDACTED] il bene è pervenuto, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita Notaio Carretta Francesco del 15/03/2001 rep.14944, da [REDACTED] trascritto a Potenza in data 10/04/2001 n.ri 3986/4771;
- Al [REDACTED] il bene è pervenuto, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita Notaio De Bellis Libero del 25/05/1991 rep.131833/18813, da [REDACTED] trascritto a Potenza in data 14/06/1991 n.ri 6171/7194;

13 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza aggiornate al 18/12/2023, sono risultate le seguenti formalità:

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant’Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento Esattoriale**
Trascritto a Potenza il 20/01/2010
Reg. gen. 941 - Reg. part. 719
Rogante: EQUITALIA BASILICATA SPA

Data: 18/01/2010
n. Rep.: 1065/2010.

Annotazione n. 1762 del 22/11/2021 (CANCELLAZIONE)

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

Trascritto a Potenza il 18/10/2010

Reg. gen. 17418 - Reg. part. 12991

Rogante: EQUITANIA BASILICATA SPA

Data: 15/10/2010

n. Rep.: 1349/2010.

Annotazione n. 1763 del 22/11/2021 (CANCELLAZIONE)

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

Trascritto a Potenza il 18/07/2014

Reg. gen. 10359 - Reg. part. 8817

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro

Data: 29/05/2014

n. Rep.: 256/2014.

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Potenza il 04/07/2006

Reg. gen. 14372 - Reg. part. 2757

Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro

Data: 17/03/2005

n. Rep.: 904.

Annotazione n. 2027 del 26/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Potenza il 19/06/2007

Reg. gen. 14182 - Reg. part. 4084

Rogante: Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO

Data: 14/06/2007

n. Rep.: 33580/14585.

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RUOLI**

Iscritto a Potenza il 24/10/2007

Reg. gen. 23150 - Reg. part. 6239

Rogante: Pubblico ufficiale EQUITANIA POTENZA SPA

Data: 09/10/2007

n. Rep.: 34141.



14 Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava occupato dalla

e dai suoi familiari.

15 Vincoli od Oneri Condominiali

Gli immobili in oggetto non rientrano in un condominio costituito.

16 Servitù

Non risultano servitù attive sui beni.

17 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".

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918
Sub.1 (Abitazione)

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

"Borsino immobiliare" = 690,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 800,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.100,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **863,33 €/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):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,88

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

Vur = (Valore unitario medio) x (Coefficiente riduzione)

valore unitario medio	€ 863,33
Coefficiente di riduzione	0,88
valore unitario ridotto	€ 759,73

Per il locale garage, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

"Borsino immobiliare" = 265,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 280,00€/mq

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

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **315,00 €/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):

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,87

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

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

valore unitario medio	€ 315,00
Coefficiente di riduzione	0,87

valore unitario ridotto	€ 274,05
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **759,73 €/mq** il valore al metro quadro per l'abitazione;
- **274,05 €/mq** il valore al metro quadro per il garage;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Abitazione	181,59 mq	759,73 €/mq	137.959,98 €	100,00
Garage - terrazzo	102,40 mq	274,05 €/mq	28.062,72 €	100,00
		Totale	166.022,70 €	

L'area di corte del bene, in considerazione della natura, dello stato in cui si trova e della consistenza è stata considerata come valore aggiunto al fabbricato.

In considerazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrati, al valore di stima precedentemente scaturito, vanno detratti i costi relativi al ripristino dello stato autorizzato come dai grafici allegati alle ultime concessioni rilasciate dal Comune di Sant'Arcangelo.

Lavori di ripristino stimati forfettariamente in € 20.000,00 (comprensivi di diritti di segreteria, pratiche edilizie e sanzioni).

Oneri per la regolarizzazione catastale stimata forfettariamente in € 2.500,00.

Ne consegue che: Valore di stima: **€ 166.022,70 – € 22.500,00 = 143.522,70**

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 143.522,70**

Deprezzamento del 15%: € 21.528,40 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 122.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centoventiduemila/00*

18 Suddivisione dei LOTTI

Lotto unico

Bene 1 – Abitazione, ubicata in Sant'Arcangelo (PZ) Viale Italia, snc Fg.18 Part. 1918 Sub.1

Valore finale del Bene 1: € 122.000,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centoventiduemila/00*

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 10/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Mario Noce

ELENCO ALLEGATI:

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

