

TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

OGGETTO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 81/2021 R.G.E.
a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLO (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax: 0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

Cust.ode Giudiziario : [REDACTED]

85054 Muro Lucano (PZ)

Nr. lotto _____

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

Nr. tavola:

Data tavola:

Tipo vista:

2023_06

gennaio 2024

INDICE	
INCARICO E QUESITI	5
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	7
VERIFICHE PRELIMINARI	7
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	7
RISPOSTA AI QUESITI	8
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	8
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	12
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).....	21
4.1 LOTTO UNO - L₁.....	21
4.2 LOTTO DUE – L₂.....	24
4.4 LOTTO TRE – L₃	26
4.4 LOTTO QUATTRO – L₄	29
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	32
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.	34
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.	34
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.	36
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	36
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.	41
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	42
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	43
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	48
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.	50
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.	50
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	51
CONCLUSIONI.....	51
APPENDICE	53

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritt [REDACTED] con studio in A [REDACTED], Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al [REDACTED] d'iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 1900 a far data dal mese di ottobre 2018, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **81/2021** a carico di [REDACTED] con nomina del Giudice Delegato in data 30 aprile 2023, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
- 7) *referire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli **derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli** connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *referire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *referire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
- 10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
- 11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*

12) in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;

13) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

14) estrarre report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di proprietà).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

VERIFICHE PRELIMINARI.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

In particolare risultavano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- certificazione ipotecario;

- *Visure storiche catastali alla data 04/10/2021;*
- *Mappa Catastale;*
- *Attestazione di conformità ai sensi dell'art. 16 decies e undecies del d.l. 179/2012 convertito con modificazioni L. 221/2012 e s.m.i.;*
- *Nota di trascrizione pignoramento in danno di ██████████ NN13259-11237 del 19-8-2021.*

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati e risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.

È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

1. diritto immobiliare di **PROPRIETÀ**, per la **quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Vaglio Basilicata (PZ), C.da Isca D'Ecclesia SNC, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO UNO-L ₁	VAGLIO BASILICATA	40	326	10	PROPRIETA ,	1/1
			40	326	14	PROPRIETA ,	1/1
	LOTTO DUE-L ₂	VAGLIO BASILICATA	40	326	11	PROPRIETA ,	1/1
	LOTTO TRE -L ₃	VAGLIO BASILICATA	40	326	3	PROPRIETA ,	1/1
	LOTTO QUATTRO- L ₄	VAGLIO BASILICATA	40	326	4	PROPRIETA ,	1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non è presente nessuna discordanza catastale.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allega l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale.

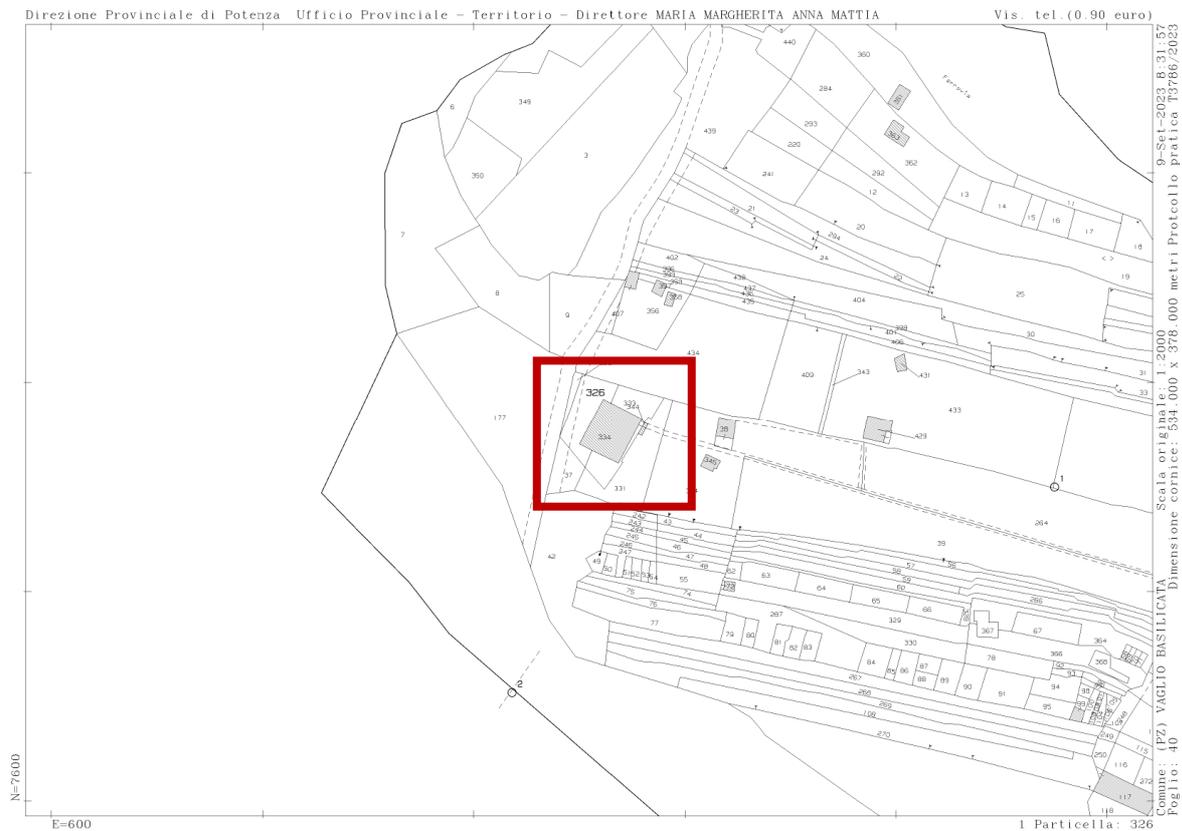


Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 40 Mappale 326 Sub 3,4,10,11 e 14 (ALL. 01).



Figura 2 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto (ALL. 02).

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. 81/2021 a carico di [REDACTED] sono composti da più unità immobiliari ubicati all'interno di un complesso edilizio di più ampie dimensioni situato nel Comune di Vaglio Basilicata (PZ) in C.da Isca D'Ecclesia Snc., per [REDACTED] [REDACTED] UTIVO DI CONFERIMENTO A SOCIETA', Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] epertorio n. 6940 del 24/06/1981, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza (PZ) il 30/06/1981 ai nn. R.P. 5323 e R.G. 6353.

L'intera particella, ovvero la n. 326, nel nuovo catasto terreni è stata censita interamente al nuovo catasto edilizio urbano così come si evince dall'estratto di mappa allegato. Il lotto costituisce una porzione di edificio isolato circondato da una corte esterna, che a sua volta confina a Sud e a Ovest con Strada Comunale denominata Isca D'Ecclesia, a Nord con strada privata di accesso ad altri lotti e infine confina a Est con appezzamento di terreno identificato in catasto terreni al foglio 40 mappale 331.

L'immobile è ubicato ai margini del territorio del Comune di Vaglio Basilicata e si tratta di unità immobiliari parte di un complesso edilizio di più ampie dimensioni, che presenta una forma regolare (Rettangolare di dimensione 20,00mx24,00m) posto con il lato lungo parallelo alla strada principale Via Isca D'Ecclesia. Si compone, nel complesso, da tre piani fuori terra incluso il piano seminterrato. Conta di due abitazioni di tipo civile (A/2), una di tipo economica (A/3), tre depositi (C/2), una bottega (C/1) e un grande negozio (D/8). Il lotto si estende per una superficie di circa 995,00 mq., occupati in parte dalla costruzione (Circa Mq. 480,00) e in parte dal Bene Comune non Censibile (Corte di circa Mq. 515,00). L'intera zona risulta essere morfologicamente pianeggiante, caratterizzata da complessi residenziali sparsi e artigianali. E' dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano. In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Vaglio Basilicata, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in zona "E-ZONA AGRICOLA".

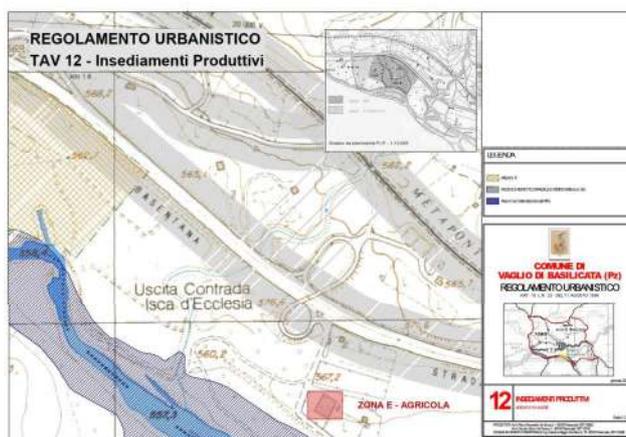


Figura 3 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.

Si accede ai Lotti mediante una serie di ingressi ubicati al piano seminterrato, terra e primo prospicienti il Bene Comune non Censibile (Corte).



INGRESSO AL PIANO SEMINTERRATO (C/2) – LOTTO UNO – L₁.



INGRESSO AL NEGOZIO AL PIANO TERRA (D/8) - LOTTO UNO – L₁.



INGRESSO AL DEPOSITO AL PIANO PRIMO (C/2) - LOTTO DUE – L₂.



INGRESSO ALLE ABITAZIONI AL PIANO PRIMO (A/2)- LOTTO TRE – L₃ E LOTTO QUATTRO – L₄.

Figura 4 – Ingressi al fabbricato, Via Isca D'Ecclesia Snc.

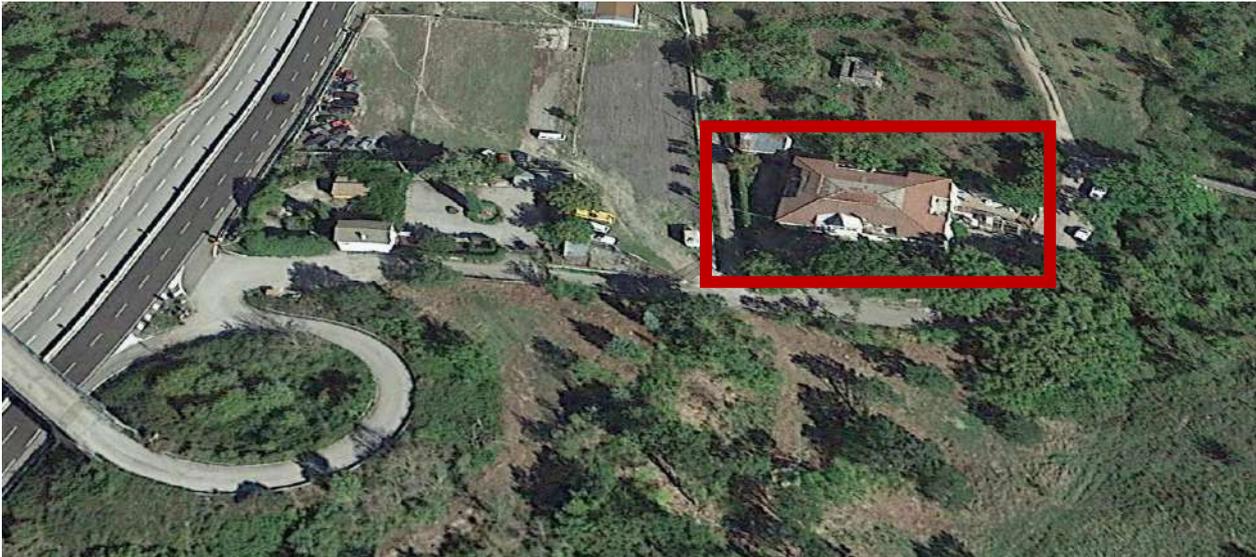


Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 12/09/2023 (**ALL. 04**) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

LOTTO UNO – L₁ (DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO):

VAGLIO BASILICATA Catasto Fabbricati Foglio 40 p.IIa 326 Sub 10							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)		
Vaglio Basilicata	40	326	10	C/2	120,85		
Intestazione		1. [REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000

Situazione degli intestati dal 10/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 10/11/1995 in atti dal 11/11/1995 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - (n. 2725/1995)	

Situazione degli intestati dal 08/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED]960	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 (n. 10/1989)	

LOTTO DUE – L2:

VAGLIO BASILICATA Catasto Fabbricati Foglio 40 p.IIa 326 Sub 11							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)		
Vaglio Basilicata	40	326	11	C/2	51,44		
Intestazione		1. [REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/04/1996 in atti dal 16/04/1996 (n. B00490.1/1996)	

LOTTO TRE – L3:

VAGLIO BASILICATA Catasto Fabbricati Foglio 40 p.IIa 326 Sub 3							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)		
Vaglio Basilicata	40	326	3	A/2	153,65		
Intestazione		1. [REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	

3	D [REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 (n. 10/1989)

LOTTO QUATTRO – L4:

VAGLIO BASILICATA Catasto Fabbricati Foglio 40 p.IIa 326 Sub 4							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)		
Vaglio Basilicata	40	326	4	A/2	197,54		
Intestazione		1. [REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 (n. 10/1989)	

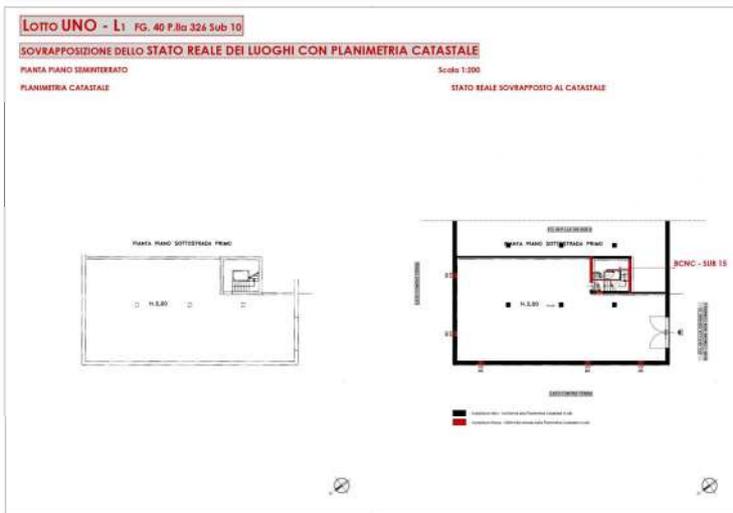


Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L₁ (ALL. 05).

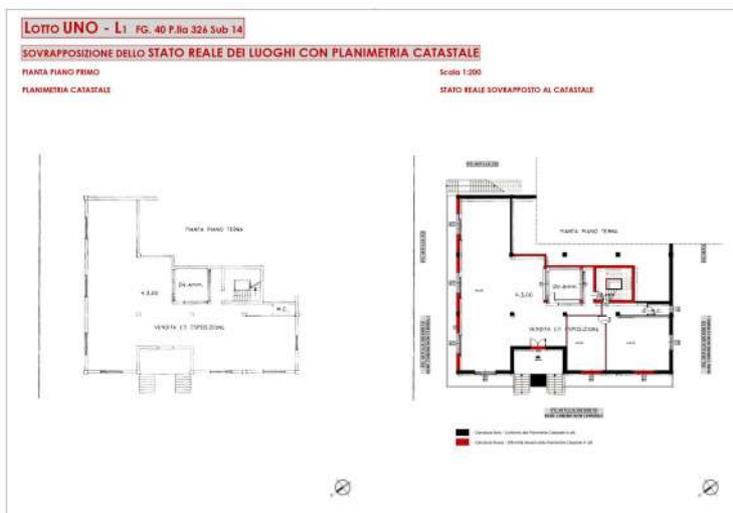


Figura 7 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L₁ (ALL. 05).

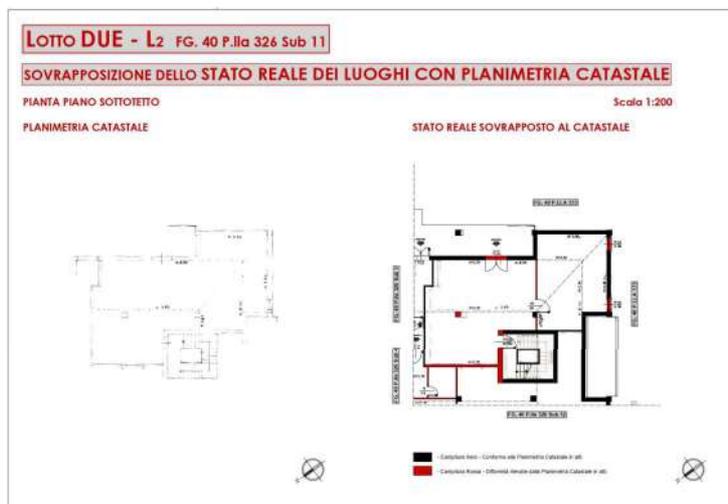


Figura 8 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L₂ (ALL. 05).

Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti emerge che sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, in particolare bisogna aggiornare le planimetrie catastali con gli elementi mancanti e non conformi, ed essendo state occupate porzioni del bene comune non censibile (Sub 15), è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale.

Bisognerà frazionare il Bene comune non censibile (Sub 15) e fondere le porzioni generate con i subalterni esistenti. Per la regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale, le cui spese sono pari a €. 3.000,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).

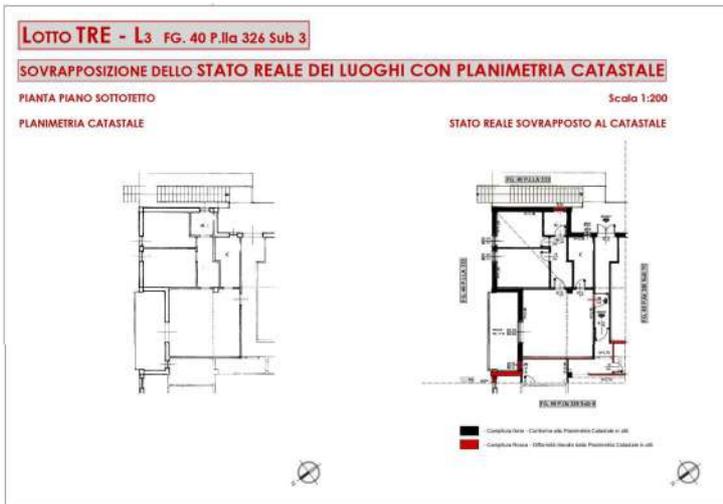


Figura 9 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L₃ (ALL. 05).

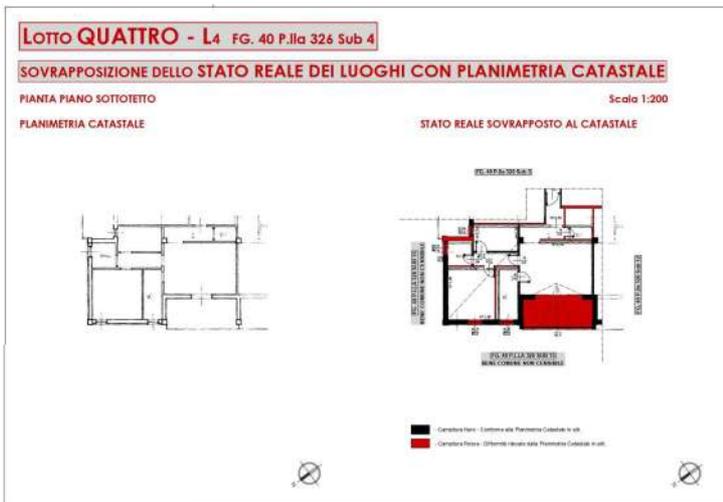


Figura 10 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO L₄ (ALL. 05).

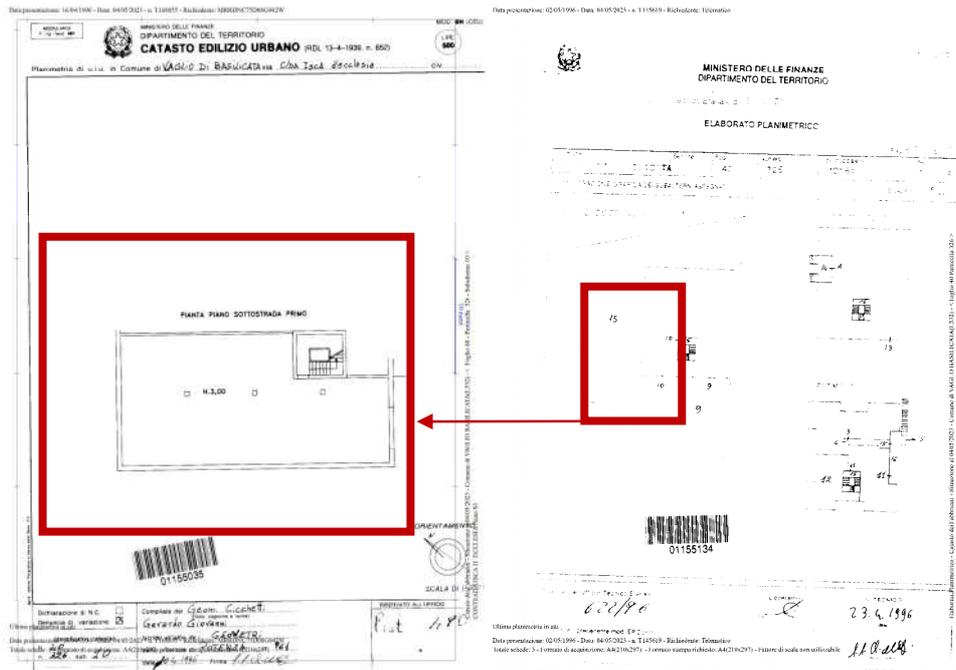


Figura 11 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L₁ – P. Sottost. (ALL. 06).

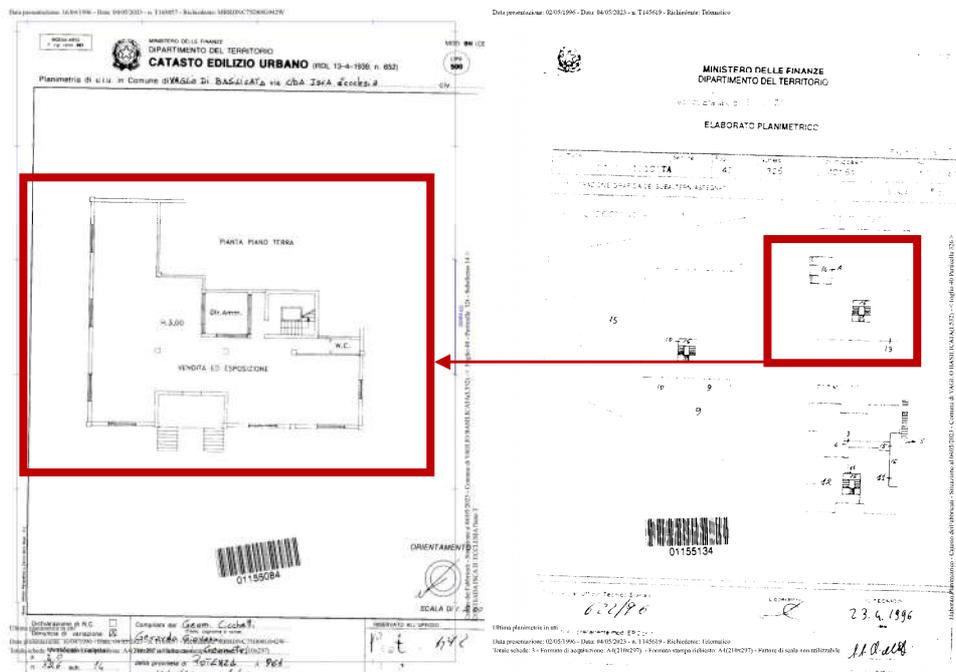


Figura 12 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L₁ – Piano Terra (ALL. 06).

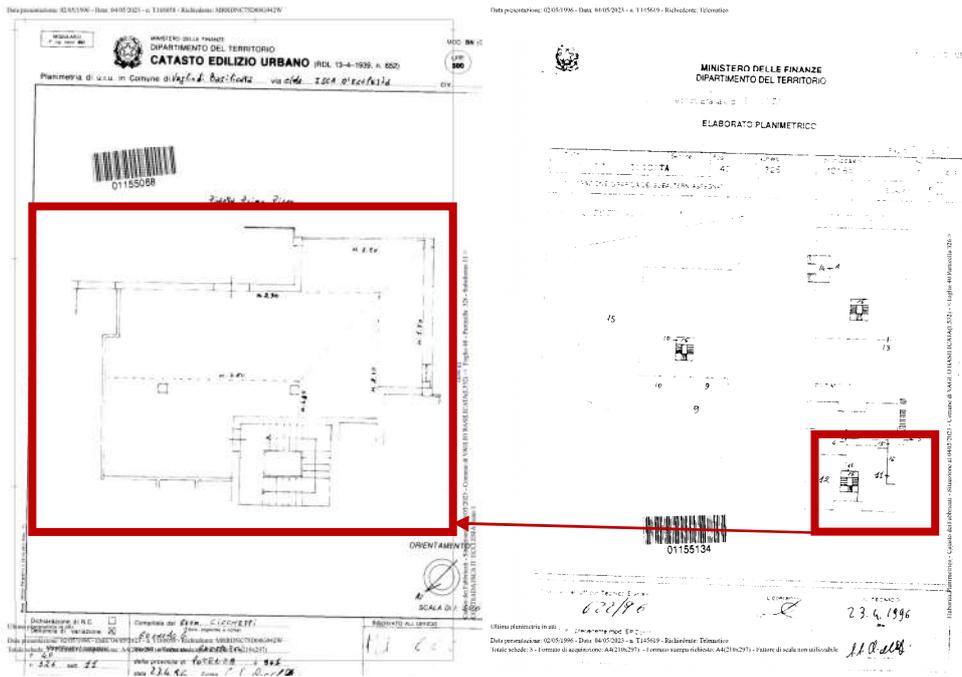


Figura 13 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L₂ – Piano Primo (ALL. 06).

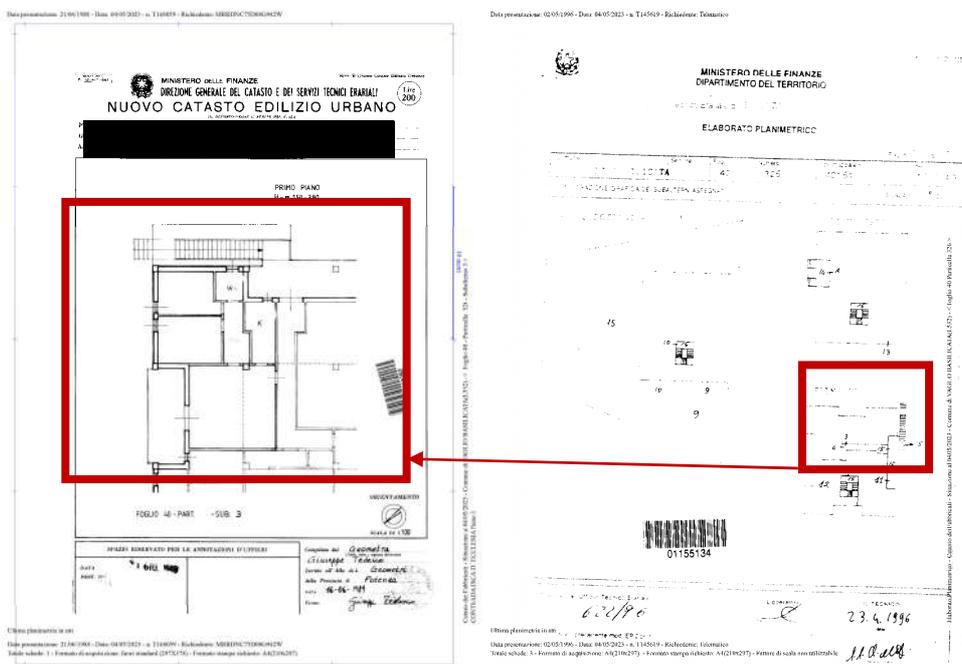


Figura 14 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L₃ – Piano Primo (ALL. 06).

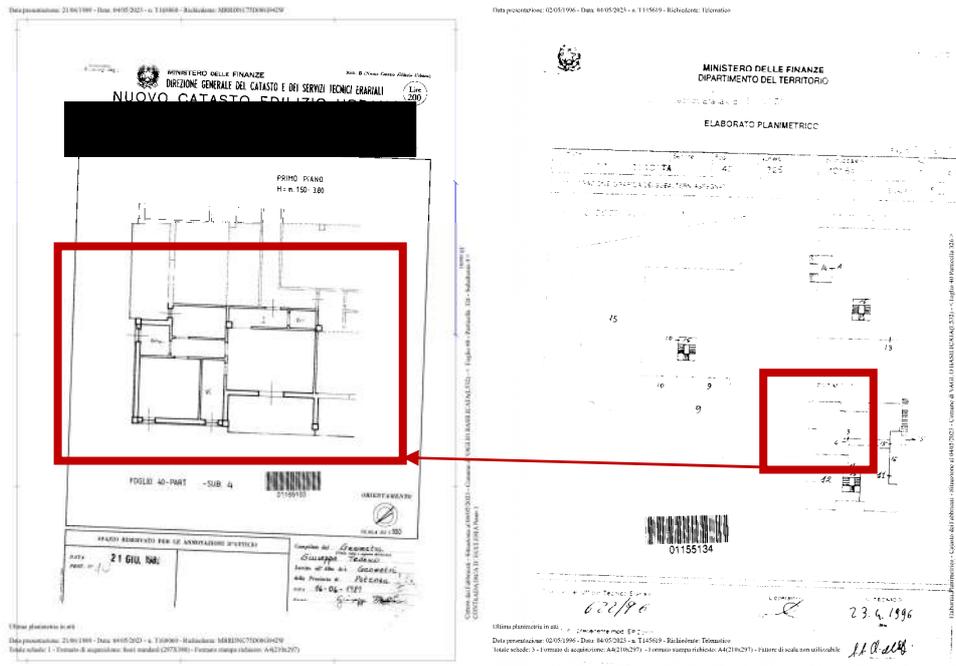


Figura 15 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto L4 – Piano Primo (ALL. 06).

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).

4.1 LOTTO UNO - L1.

Piena ed intera proprietà di attività commerciale e di deposito ubicato in Vaglio di Basilicata (PZ) in C.da Isca d’Ecclesia, Piano Sottostrada e Piano Terra; composto da un ambiente destinato a attività commerciale e uno a deposito, censiti al **NCEU** al foglio **40 P.IIa 326 Sub 14 e 10**. Confina a Nord-Est con altre unità immobiliari, censite rispettivamente al FG. 40 P.IIa 326 Sub 15 e al FG. 40 P.IIa 333, a Sud-Est con altre unità immobiliari, censite al FG. 40 P.IIa 333 e al FG. 40 P.IIa 326 Sub 13, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub 15. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l’immobile è parzialmente abusivo e a parere dell’esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona **“E - Agricola”**.

PREZZO BASE euro **112.500,00 (Euro Cento-dodicimila-cinquecento/00)**.

L’intero corpo di fabbrica non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato nei primi anni ottanta con Concessione Edilizia n. 11/Verb1/80 del 24/09/1981 Prot. N. 1647/x (**ALL.09**); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 del 19/02/2004 Prot. N. 618 (**ALL.09**), e si presenta sostanzialmente in discreto stato di manutenzione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un bar e B&B. In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:



Figura 16 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L₁ (ALL. 07).

- N. 1 Corridoio (H. 2,97 m) di superficie utile 6,68 mq. Si presenta in discreto stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in moquette verde.
- N. 1 Bagno (H. 2,97 m) di superficie utile 2,93 mq. Si presenta in discreto stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.
- N. 1 Direzione Amministrativa (H. 2,97 m) superficie 13,68 mq. Si presenta in discreto stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- Deposito (H. interna 3,00 m) superficie utile 233,54 mq. Si presenta in discreto stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in battuto di cemento;
- Bagno (H. Variabile) superficie utile 7,54 mq. Si presenta in discreto stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in brecciato di colore chiaro.



Figura 17 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L₁ (ALL. 07).



FOTO 1 – Attività commerciale al Piano T.



FOTO 2 – Attività commerciale al Piano T.

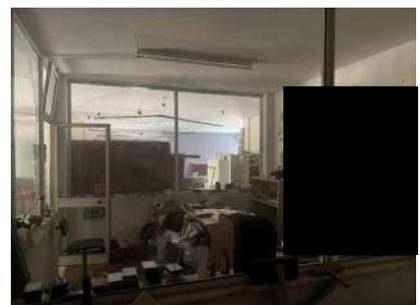


FOTO 3 – Dir. Amm. al Piano T.



FOTO 4 – Attività commerciale al Piano T.



FOTO 5 – Attività commerciale al Piano T.



FOTO 6 – Attività commerciale al Piano T.



FOTO 7 – Deposito al Piano S.



FOTO 8 – Deposito al Piano S.



FOTO 9 – Deposito al Piano S.



FOTO 10 – Deposito al Piano S.



FOTO 11 – Deposito al Piano S.



FOTO 12 – Deposito al Piano S.

Al fine di consentirne l'uso, sarà essenziale adeguare l'impianto elettrico e realizzare le nuove partizioni divisorie. Le somme occorrenti per la realizzazione di tali opere saranno a totale carico dei futuri acquirenti, e la loro incidenza, nella determinazione del più probabile valore di mercato, è stata determinata correggendo il valore unitario con un opportuno coefficiente parametrico (Coefficiente di Conservazione).

4.2 LOTTO DUE – L2.

Piena ed intera proprietà di deposito ubicato in Vaglio di Basilicata (PZ) in C.da Isca d'Ecclesia, Piano T; composto da un ambiente destinato a deposito, censito al **NCEU** al foglio **40 P.IIa 326 Sub 11**. Confina a Nord-Est con altre unità immobiliari, censite rispettivamente al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 4 e al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 3, a Sud-Est e a Sud-Ovest con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 333 Nord-Ovest con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 12. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona “**E – Zona Agricola**”.

PREZZO BASE euro **9.000,00 (Euro Novemila/00)**.

L'intero corpo di fabbrica non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato nei primi anni ottanta con Concessione Edilizia n. 11/Verb1/80 del 24/09/1981 Prot. N. 1647/x (**ALL.09**); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 del 19/02/2004 Prot. N. 618 (**ALL.09**), e si presenta sostanzialmente in discreto stato di manutenzione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un bar e B&B . In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

L'accesso al Lotto avviene mediante ingresso prospiciente al Bene comunale non censibile confinante.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

L'unità è dotata di impianto termico autonomo, alimentato tramite pompa di calore e dotato di corpi scaldanti mono split. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono realizzati sottotraccia.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
D E P O S I T O	1	Deposito	62,75	Variabile
	2	Deposito	38,96	Variabile
		TOTALE	101,71	

La struttura in elevazione dell'edificio è costituita da travi, pilastri e solai in c.a., i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in alluminio e metallo, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione dell'unità è la seguente:

- N. 2 Depositi (H. Max=3,80 m) di superficie utile rispettivamente pari a 62,75 mq. e 38,96 mq. Si presentano in discreto stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.

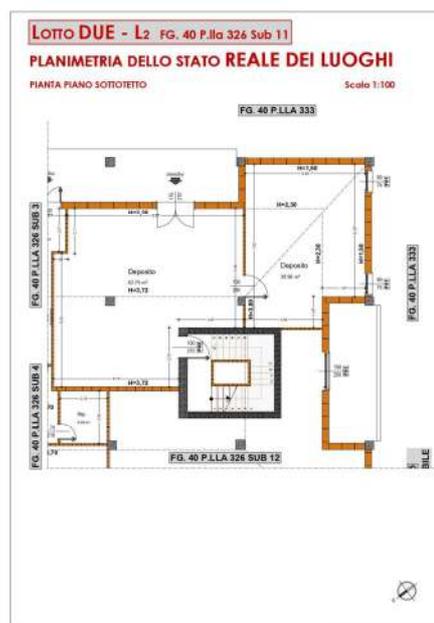


Figura 18 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L₂ (ALL. 07).



FOTO 13 – Deposito al Piano 1.



FOTO 14 – Deposito al Piano 1.



FOTO 15 – Deposito al Piano 1.



FOTO 16 – Deposito al Piano 1.



FOTO 17 – Deposito al Piano 1.



FOTO 18 – Deposito al Piano 1.

Al fine di consentirne l'uso, sarà essenziale adeguare l'impianto elettrico e realizzare le nuove partizioni divisorie. Le somme occorrenti per la realizzazione di tali opere saranno a totale carico dei futuri acquirenti, e la loro incidenza, nella determinazione del più probabile valore di mercato, è stata determinata correggendo il valore unitario con un opportuno coefficiente parametrico (Coefficiente di Conservazione).

4.4 LOTTO TRE – L₃.

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Vaglio di Basilicata (PZ) in C.da Isca d'Ecclesia, Piano T; composto da un ambiente destinato a deposito, censita al **NCEU** al foglio **40 P.Illa 326**

Sub 3. Confina a Nord-Est e a Sud-Est con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 333, a Sud-Ovest con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 11, a Nord-Ovest con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 4. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona "E – Zona Agricola".

PREZZO BASE euro 25.900,00 (Euro Ventisettemila-novecento/00).

L'intero corpo di fabbrica non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato nei primi anni ottanta con Concessione Edilizia n. 11/Verb1/80 del 24/09/1981 Prot. N. 1647/x (**ALL.09**); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 del 19/02/2004 Prot. N. 618 (**ALL.09**), e si presenta sostanzialmente in discreto stato di manutenzione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un bar e B&B . In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

L'accesso al Lotto avviene mediante ingresso prospiciente al Bene comunale non censibile confinante (Sub 15).

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo, di impianto elettrico ed idrico sanitario, tutti realizzati sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio

residenziale e della stalla è costituita da travi, pilastri e solai in c.a., i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e metallo, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

- N. 2 Camere (H. max=3,70 m) di superficie utile rispettivamente 11,04 mq. e 13,39 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Bagno (H. max= 3,70 m) di superficie utile 3,59 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Cucina (H. max= 3,70 m) di superficie utile 7,23 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Corridoio (H. max=3,70 m) di superficie utile 6,19 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Soggiorno (H. max=3,70 m) di superficie utile 30,82 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Balcone di superficie 14,25 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in brecciato.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
A	1	Letto 1	11,04	Variabile
B	2	Letto 2	13,39	Variabile
I	3	Bagno	3,59	Variabile
T	4	Cucina	7,23	Variabile
A	5	Corridoio	6,19	Variabile
Z	6	Soggiorno	30,82	Variabile
I	7	Balcone	14,25	Variabile
O				
N				
E		TOTALE	86,51	

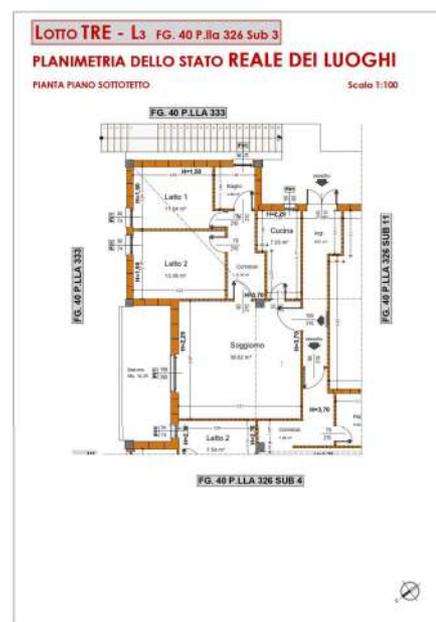


Figura 19 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L₄ (ALL. 07).



FOTO 19 – Vista d'angolo Piano 1.



FOTO 20 – Vista d'angolo Piano 1.



FOTO 21 – Soggiorno al Piano 1.



FOTO 22 – Bagno al Piano 1.



FOTO 23 – Cucina al Piano 1.



FOTO 24 – Camera da letto al Piano 1.

Al fine di consentirne l'uso, sarà essenziale adeguare l'impianto elettrico e realizzare le nuove partizioni divisorie. Le somme occorrenti per la realizzazione di tali opere saranno a totale carico dei futuri acquirenti, e la loro incidenza, nella determinazione del più probabile valore di mercato, è stata determinata correggendo il valore unitario con un opportuno coefficiente parametrico (Coefficiente di Conservazione).

4.4 LOTTO QUATTRO – L4.

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Vaglio di Basilicata (PZ) in C.da Isca d'Ecclesia, Piano T; composto da un ambiente destinato a deposito, censita al **NCEU** al foglio **40 P.IIa 326 Sub 4**. Confina a Nord-Ovest e a Nord-Est con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 15, a Sud-Est con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 3, a Sud-Ovest con altra unità immobiliare, censita al FG. 40 P.IIa 326 Sub. 12. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona **“E – Zona Agricola”**.

PREZZO BASE euro 30.400,00 (Euro Trentamila-quattrocento/00).

L'intero corpo di fabbrica non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato nei primi anni ottanta con Concessione Edilizia n. 11/Verb1/80 del 24/09/1981 Prot. N. 1647/x (**ALL.09**); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 del 19/02/2004 Prot. N. 618 (**ALL.09**), e si presenta sostanzialmente in discreto stato di manutenzione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali e artigianali, un bar e B&B . In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

L'accesso al Lotto avviene mediante ingresso prospiciente al Bene comunale non censibile confinante (Sub 15 Piano Primo).

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

L'unità residenziale n. 2 è dotata di impianto termico autonomo, di impianto elettrico ed idrico sanitario, tutti realizzati sottotraccia. La struttura in elevazione dell'edificio

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
A B I T A Z I O N E	1	Letto 1	15,66	Variabile
	2	Letto 2	7,54	Variabile
	3	Bagno	3,79	Variabile
	4	Cucina	7,41	Variabile
	5	Corridoio	3,75	Variabile
	6	Corridoio	7,25	Variabile
	7	Ripostiglio	5,29	Variabile
	8	Soggiorno	25,22	Variabile
	9	Veranda	12,31	Variabile
		TOTALE	88,22	

residenziale e della stalla è costituita da travi, pilastri e solai in c.a., i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e metallo, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

- N. 2 Camere (H. max=3,70 m) di superfici utile rispettivamente 7,54 mq. e 15,66 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Bagno (H. max= 3,70 m) di superficie utile 3,79 mq. Si presentano in cattivo stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scuro;
- N. 1 Cucina (H. max= 3,70 m) di superficie utile 7,41 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scura;
- N. 2 Corridoi (H. max=3,70 m) di superfici utile 7,25 mq. e 3,75 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scuro;
- N. 1 Ripostiglio (H. max=3,70 m) di superficie utile 5,29 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore scuro;
- N. 1 Soggiorno (H. max=3,70 m) di superficie utile 25,22 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro;
- N. 1 Veranda di superficie utile 12,31 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore chiaro.

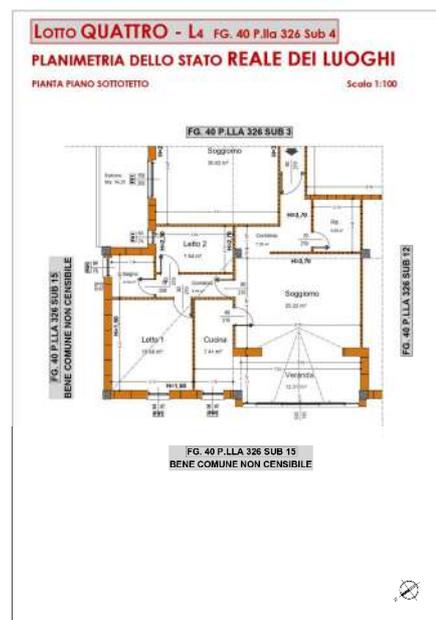


Figura 20 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L₅ (ALL. 07).



FOTO 25 – Vista d'angolo P1.



FOTO 26 – Vista d'angolo P1.



FOTO 27 – Soggiorno al P1.

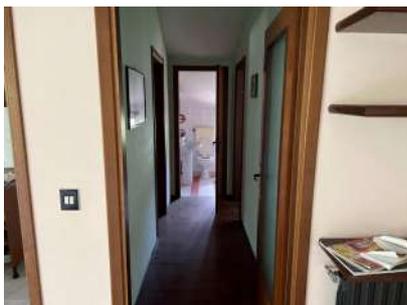


FOTO 28 – Corridoio al P1.



FOTO 29 – Camera da letto al P1.



FOTO 30 – Bagno al P1.

Al fine di consentirne l'uso, sarà essenziale adeguare l'impianto elettrico e realizzare le nuove partizioni divisorie. Le somme occorrenti per la realizzazione di tali opere saranno a totale carico dei futuri acquirenti, e la loro incidenza, nella determinazione del più probabile valore di mercato, è stata determinata correggendo il valore unitario con un opportuno coefficiente parametrico (Coefficiente di Conservazione).

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 15/07/2023 (**ALL. 04**) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

LOTTO UNO – L₁ (DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO):

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 16/04/1996 in atti dal 16/04/1996 FRAZIONAMENTO (n. B00490.1/1996)	

LOTTO UNO – L₁ (ATTIVITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA):

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]	

3	████████████████████ ██████████	████████████████████	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 16/04/1996 in atti dal 16/04/1996 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B00490.1/1996)	

Situazione degli intestati dal 10/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████ ████████████████████	██████████	████████████████████
	████████████████████ ██████████	████████████████████	
■	████████████████████ ██████████	████████████████████	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 10/11/1995 in atti dal 11/11/1995 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - (n. 2725/1995)	

Situazione degli intestati dal 08/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████ ████████████████████	██████████	████████████████████
	████████████████████ ██████████	████████████████████	
■	████████████████████ ██████████	████████████████████M	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 (n. 10/1989)	

LOTTO DUE – L2:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	████████████████████ ████████████████████	██████████	████████████████████
	████████████████████ ██████████	████████████████████	

3	[REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/04/1996 in atti dal 16/04/1996 (n. B00490.1/1996)	

LOTTO TRE – L₃:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 (n. 10/1989)	

LOTTO QUATTRO – L₄:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 16/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	
■	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 08/10/1990 (n. 10/1989)	

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esegutati, ovvero gli immobili costituenti il **LOTTO L₁, L₂, L₃ e L₄**, sono nella disponibilità dei debitori esegutati, e pertanto non scontano nessuna riduzione del valore.

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Vaglio in Basilicata, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questioni insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:
- **Zona "E – ZONA AGRICOLA";**
- **FASCIA DI RISPETTO ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE.**

Si riportano in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del R.U.

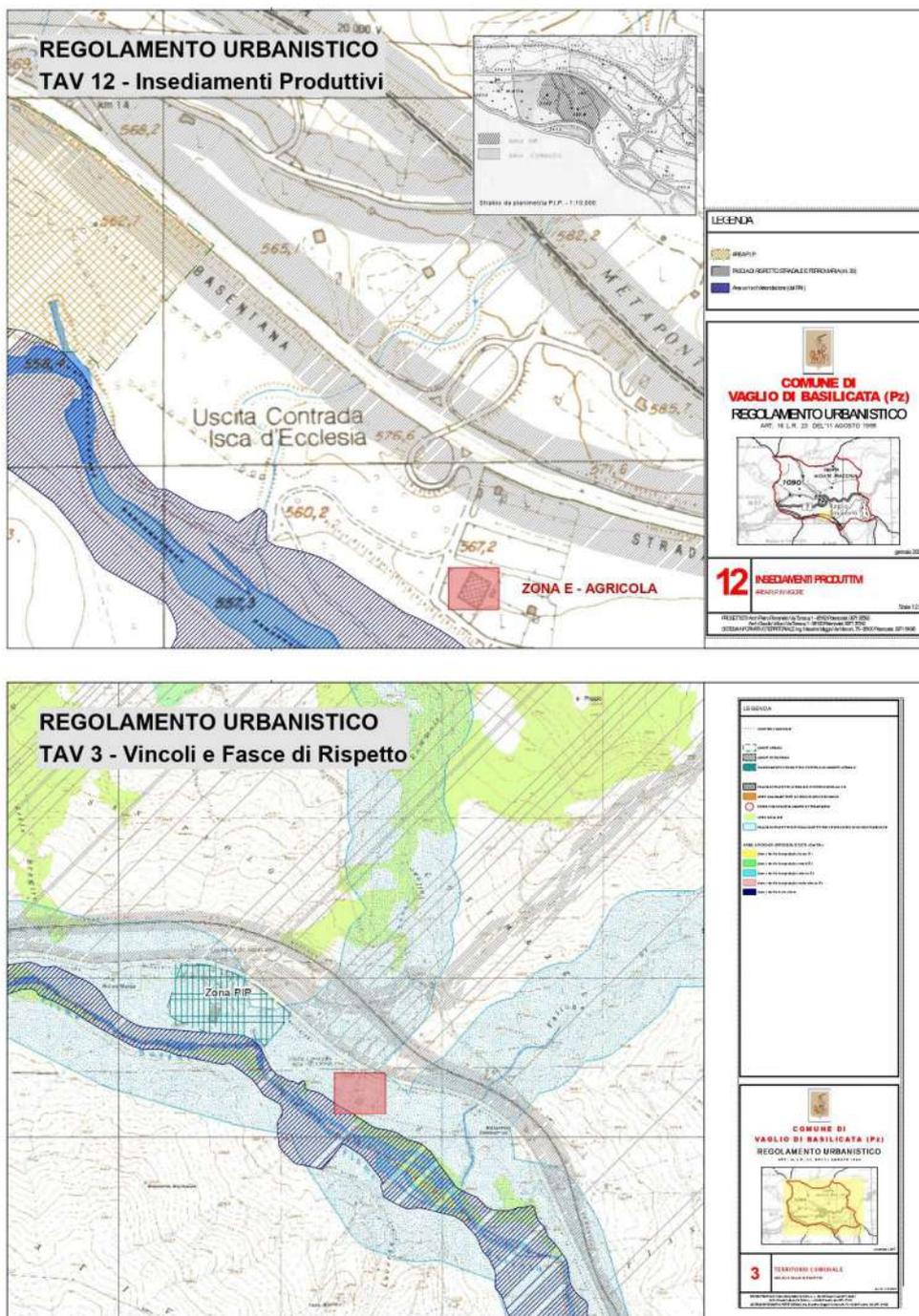


Figura 21 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO TAV. 3 e 12.

- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato;

- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

In riferimento a quanto dichiarato in sede di primo accesso dal sig. [REDACTED] relativamente ad un diritto di passaggio sulla corte comune [Bene comune non censibile - Sub 15] in favore dei proprietari dei terreni posti in adiacenza alla corte comune lungo il lato est, ovvero a favore dei proprietari della particella n. 331 del foglio 40, si rileva che da verifiche effettuate, mediante acquisizione del rogito Rep. N. 12.552, Racc. n. 6414 del 07.08.1984 rogante Notaio Dott. Domenico Antonio Zotta (**ALL.13**), relativo all'acquisto della particella n. 331 del foglio 40, non risulta la presenza di alcuna servitù gravante sulla medesima corte comune.

8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 08.01.2024, l'unità censita al **NCEU** al foglio 40 Mappale 326 Sub 10, 14, 11, 3 e 4 gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

TRASCRIZIONI CONTRO

1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 19/08/2021 ai nn. Rg. 13259 - Rp. 11237, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 1237/2021 del 06/08/2021,

A FAVORE di:

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 40 P.LLA 326 Sub 10, 14, 11, 3 e 4, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**);

CONTRO:

- [REDACTED]
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 40 P.LLA 326 Sub 10, 14, 11, 3 e 4 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**).

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'intero complesso edilizio è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n. 11/Verb1/80 del 24/09/1981 Prot. N. 1647/x (**ALL.09**);
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 del 19/02/2004 Prot. N. 618 (**ALL.09**).

Risulta essere depositato in Comune istanza di condono edilizio Protocollo n. 1007 del 01/03/1995

reg.04/03/1995 da [REDACTED] con allegato progetto architettonico e deposito certificato di idoneità statica e sismica ai sensi dell'Art. 35 della legge 28.02.1985 n. 47. Per tale istanza non è stato rilasciato nessun titolo abilitativo in quanto non è stata accolta la richiesta di deposito del certificato di idoneità statica e sismica da parte della Regione Basilicata, Ufficio Difesa del Suolo [Rif. Prot. 186885 del 07/11/2018prot. N. 75582-24AA] per le seguenti motivazioni:

- carenza degli elaborati grafici e nelle relazioni specialistiche;
- nonché di fondamentale importanza, secondo quanto disposto nella nota che si allega alla presente (**ALL.09**), il fabbricato non possiede i requisiti strutturali tale da potersi definire adeguato sismicamente.

Pertanto, si dovrà redigere adeguato progetto di adeguamento sismico e depositarlo al preposto Ufficio della Regione Basilicata, Ufficio Difesa del Suolo. Per il fabbricato in questione non è stato mai richiesto, e quindi rilasciato, nessun Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto ed il realizzato emergono delle difformità dal titolo autorizzativo rilasciato, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza titolo le seguenti opere:

Lotto UNO - L₁ – Deposito al Piano Sottostrada (C/2)

1. Realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.
2. Variazione prospettica, consistente nella rimozione del terrapieno sul fronte di accesso con apertura della porta per l'accesso diretto ai locali e realizzazione di cinque piccole finestre [Di forma rettangolare di dimensioni 50cmx40cm] sui restanti muri perimetrali.

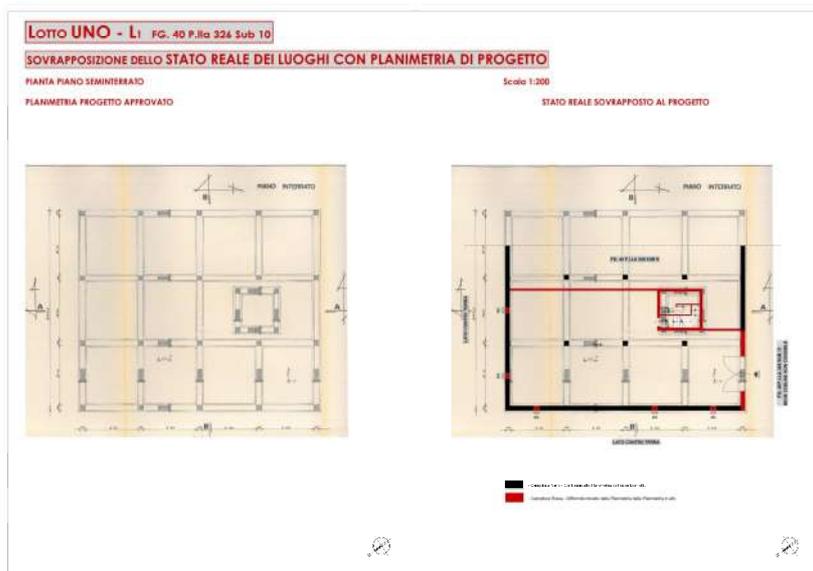


Figura 22 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Progetto Autorizzato Lotto UNO - L₁ (ALL. 10).

Lotto UNO – L₁ – Attività Commerciale al Piano Terra (D/8)

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture;
2. Differente realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.

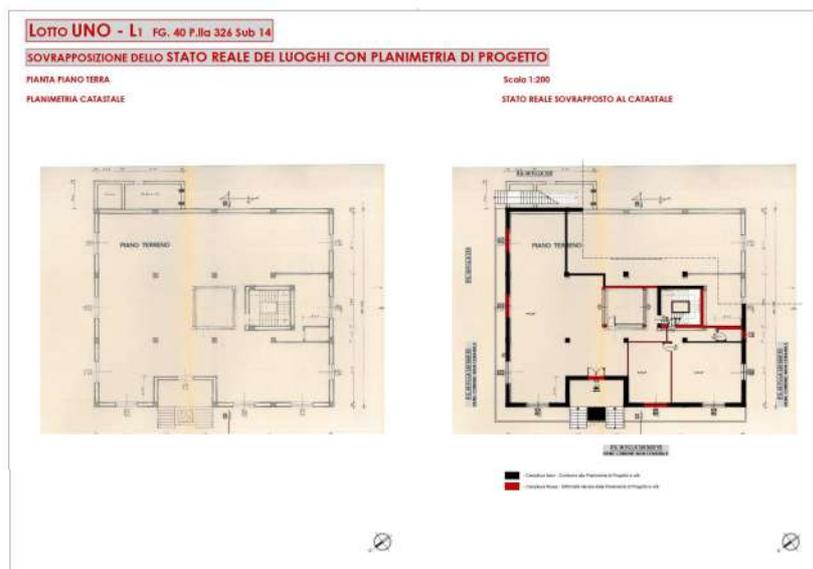


Figura 23 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto UNO – L₁ (ALL. 10).

Lotto DUE – L₂ – Deposito al Piano Primo (C/2)

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture;
2. Differente realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.



Figura 24 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto DUE – L₂ (ALL. 10).

Lotto TRE – L3 – Abitazione di tipo civile al Piano Primo (A/2)

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture.

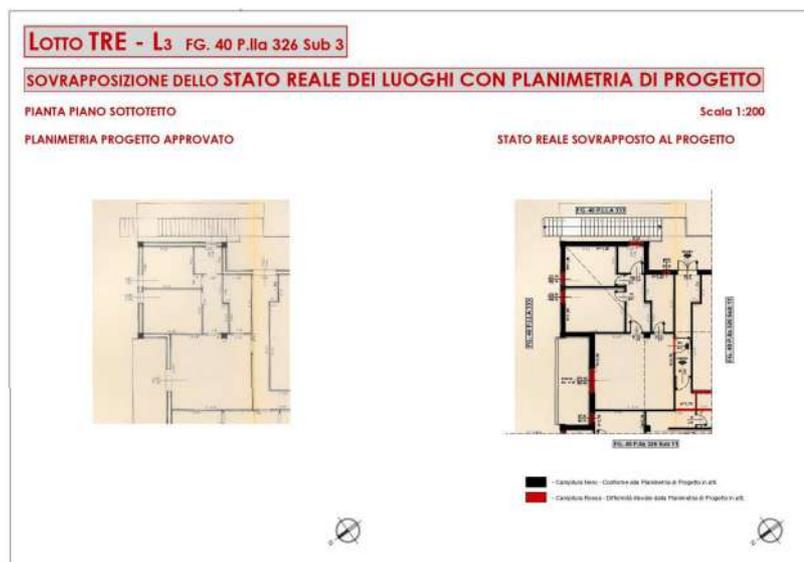


Figura 25 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto TRE- L3 (ALL. 10).

Lotto QUATTRO – L4 – Abitazione di tipo civile al Piano Primo (A/2)

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture;
2. Differente realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.
3. Variazione prospettica, consistente nella realizzazione di una veranda.



Figura 26 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto QUATTRO – L4 (ALL. 10).

Le difformità elencate, potranno essere regolarizzate eseguendo delle lavorazioni di messa in pristino al piano seminterrato, in modo tale da ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in

Sanatoria relativo alla domanda di condono edilizio presentata in data 01/03/1995 reg. 04/03/1995 Prot. N. 1007, e le restanti difformità non comprese nella sopra citata domanda di condono, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e ai sensi dell'**Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità** del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Ne consegue che la regolarizzazione globale degli abusi, comporterebbe un costo complessivo di **€. 17.924,66**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese nella domanda di condono edilizio presentata in data 01/03/1995 reg. 04/03/1995 Prot. N. 1007, pari a €. 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Spese per la realizzazione degli interventi di messa in pristino da eseguirsi al piano seminterrato, pari a €. 9.408,66 (Cfr. Computo Metrico - **ALL.14**);
3. Sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a €. 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a €. 3.000,00 comprensivo di diritti fissi.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per ciascuno dei beni prima elencati, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Parametro tecnico utilizzato per i fabbricati: **Superficie commerciale (mq.)**

$$Sc = Slr + Slp$$

Sc: Superficie commerciale

Slr: Superficie lorda residenziale

Slp: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta (locali di sgombero)	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	50
Balconi o terrazzi scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino (di proprietà esclusiva)	1-5
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	35
Posti auto scoperti (spazio aperto) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	20

- La superficie commerciale, dei singoli lotti, risulta quindi dalle seguenti tabelle:

LOTTO UNO - L₁ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 14 e 10]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Attività Commerciale al P. Terra.	295,15	100	295,15
Deposito al P. Semint.	273,95	35	95,88
TOTALE SUPERFICIE			391,03

LOTTO DUE – L₂ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 11]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Deposito al P. Sottotetto	112,50	100	112,50
TOTALE SUPERFICIE			112,50

LOTTO TRE – L₃ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 3]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al P. Sottotetto	82,55	100	82,55
Terrazzo	14,25	35	5,00
TOTALE SUPERFICIE			87,55

LOTTO QUATTRO – L₄ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 4]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al P. Sottotetto	88,20	100	88,20
Veranda	13,60	90	12,25
TOTALE SUPERFICIE			100,45

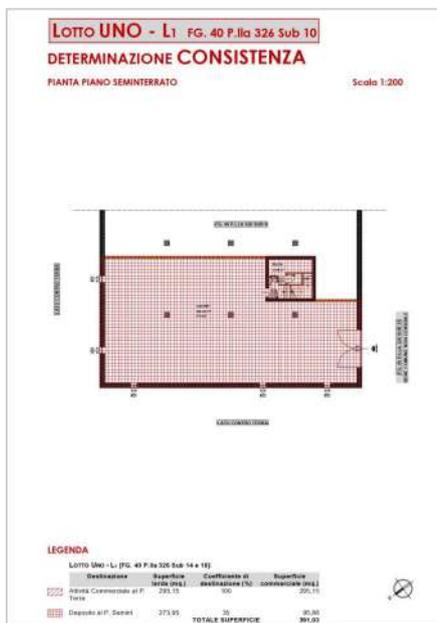


Figura 27 – Determinazione consistenza Lotto L1 (ALL. 11).



Figura 28 – Determinazione consistenza Lotto L1 (ALL. 11).

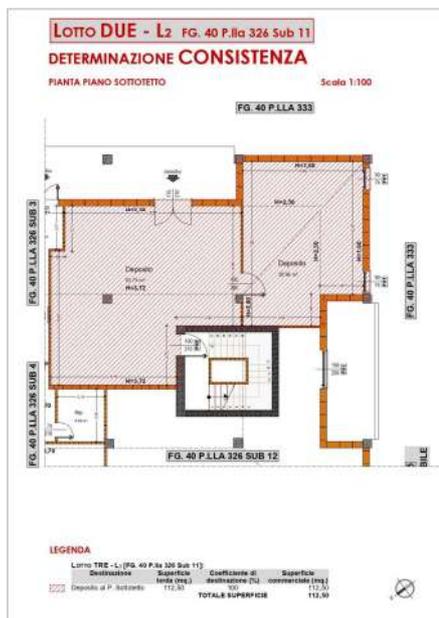


Figura 29 – Determinazione consistenza Lotto L2 (ALL. 11).

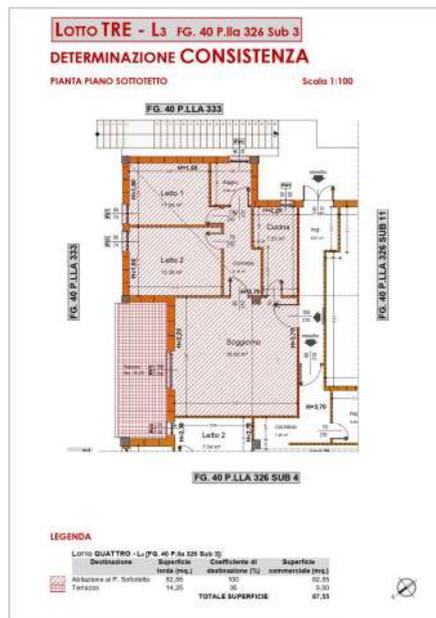


Figura 30 – Determinazione consistenza Lotto L3 (ALL. 11).

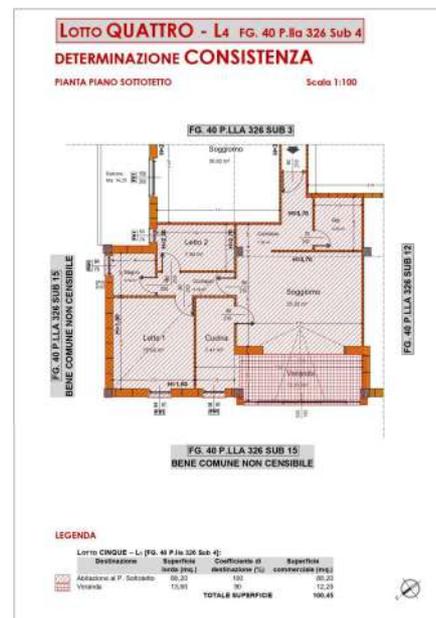


Figura 31 – Determinazione consistenza Lotto L4 (ALL. 11).

10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subito il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.
- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione, **INATTIVO**, infatti dalle indagini effettuate è emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

Tenendo presente quanto sopra esposto, si è cercato di utilizzare, come dato di base per la determinazione del Valore unitario, le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, (i listini pubblicati dalle catene di Agenzie Immobiliari, dal "Consulente immobiliare" o dalle Agenzie del Territorio), e si è riscontrata la presenza dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

LOTTO UNO – L₁ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 14 e Sub 10]:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VAGLIO BASILICATA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TIERA, LOC. TAVERNA, C.DA ISCA DI ECCLESIA, C.DA MATINA, C.DA FONTANELLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	400	500	L	1,3	1,7	L
Magazzini	NORMALE	140	180	L	0,4	0,6	L
Negozi	NORMALE	320	420	L	1	1,4	L

Figura 32 – Dati valore di mercato zona R Comune di Vaglio Basilicata (PZ) I Semestre 2023

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a NEGOZI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **420,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficients parametrici	
Coefficiente di Piano	
Primo Terra	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 3 lati	1,05
Coefficiente di manutenzione	
Scadente	0,80
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,80
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di Conservazione	
Da adeguare-Ristrutturare	0,95

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu' * k1 * k2 * k3 * k4 * k5$$

$$Vu = 420,00€ * 1,00% * 1,05% * 0,80% * 0,80% * 1,10% * 0,95 = 294,94 € \approx 300,00 €.$$

LOTTO DUE – L₂ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 11]:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VAGLIO BASILICATA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TIERRA, LOC. TAVERNA, C.DA ISCA DI ECCLESIA, C.DA MATINA, C.DA FONTANELLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	400	500	L	1,3	1,7	L
Magazzini	NORMALE	140	180	L	0,4	0,6	L
Negozi	NORMALE	320	420	L	1	1,4	L

Figura 33 – Dati valore di mercato zona R Comune di Vaglio Basilicata (PZ) I Semestre 2023

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Pertinenze - Maggio 2022

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: 5.000 €

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **VAGLIO BASILICATA**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C02 53 m²**
Quota trasferita **100%**

Figura 34 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Vaglio Basilicata (PZ)

Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a MAGAZZINI/DEPOSITI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

iniziale pari ad € **180,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficients parametrici	
Coefficiente di Piano	
Primo Primo	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 2 lati	1,00
Coefficiente di manutenzione	
Scadente	0,80
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,80
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di Conservazione	
Da adeguare-Ristrutturare	0,95

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu^* \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4 \cdot k5$$

$$Vu = 180,00€ \cdot 1,00\% \cdot 1,00\% \cdot 0,80\% \cdot 0,80\% \cdot 1,10\% \cdot 0,95 = 120,38€ \approx 120,00 €$$

LOTTO TRE – L₃ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 3]:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VAGLIO BASILICATA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TIERA, LOC. TAVERNA, C.DA ISCA DI ECCLESIA, C.DA MATINA, C.DA FONTANELLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	460	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	315	L	0,9	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	175	245	L	0,6	0,9	L

Figura 35 – Dati valore di mercato zona R Comune di Vaglio Basilicata (PZ) I Semestre 2023

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Residenziale - Novembre 2021

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **140.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di VAGLIO BASILICATA
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C06 35 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di VAGLIO BASILICATA
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 214 m²**
Quota trasferita **100%**

Figura 36 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Vaglio Basilicata (PZ)

Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a ABITAZIONE CIVILE IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **520,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Primo Primo	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 2 lati	1,00
Coefficiente di manutenzione	
Scadente	0,80
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,80
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di Conservazione	
Da adeguare-Ristrutturare	0,95

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:
 $Vu = Vu^* \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4 \cdot k5$

$$Vu = 520,00 \text{€} \cdot 1,00\% \cdot 1,00\% \cdot 0,80\% \cdot 0,80\% \cdot 1,10\% \cdot 0,95 = 347,78 \text{€} \approx 350,00 \text{€}$$

LOTTO QUATTRO – L4 [FG. 40 P.IIa 326 Sub 5]:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VAGLIO BASILICATA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TIERA, LOC. TAVERNA, C.DA ISCA DI ECCLESIA, C.DA MATINA, C.DA FONTANELLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	460	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	315	L	0,9	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	175	245	L	0,6	0,9	L

Figura 37 – Dati valore di mercato zona R Comune di Vaglio Basilicata (PZ) I Semestre 2023

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Residenziale - Novembre 2021
Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 140.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di VAGLIO BASILICATA Zona OMI: B1 Immobile: PER C06 35 m ² Quota trasferita 100%
Comune di VAGLIO BASILICATA Zona OMI: B1 Immobile: RES A02 214 m ² Quota trasferita 100%

Figura 38 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Vaglio Basilicata (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a MAGAZZINI/DEPOSITI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € 520,00 al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Primo Primo	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 2 lati	1,00
Coefficiente di manutenzione	
Scadente	0,80
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,80
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di Conservazione	
Da adeguare-Ristrutturare	0,95

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu' * k1 * k2 * k3 * k4 * k5$$

$$Vu = 520,00 \text{ €} * 1,00\% * 1,00\% * 0,80\% * 0,80\% * 1,10\% * 0,95 = 347,78 \text{ €} \approx 350,00 \text{ €}$$

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tenendo presente le considerazioni innanzi esposte circa la consistenza e il valore unitario degli immobili, si stima in definitiva il seguente valore di mercato per i **LOTTI**:

- LOTTO UNO - L₁ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 14 e Su 10]=295,15 mq*€ 300,00= € 117.309,00**

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/4 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

- Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese nella domanda di condono edilizio presentata in data

- 01/03/1995 reg. 04/03/1995 Prot. N. 1007, pari a € 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Spese per la realizzazione degli interventi di messa in pristino da eseguirsi al piano seminterrato, pari a € 9.408,66 (Cfr. Computo Metrico - **ALL.14**);
 3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
 4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
 5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 3.000,00 comprensivo di diritti fissi.
E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):
 6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 300,00.

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$$V_{M.-L2} = \text{€ } 112.500,00$$

2. LOTTO DUE – L₂ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 11]: = 112,50 mq * € 1200,00 = € 13.500,00

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/4 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese nella domanda di condono edilizio presentata in data 01/03/1995 reg. 04/03/1995 Prot. N. 1007, pari a € 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Spese per la realizzazione degli interventi di messa in pristino da eseguirsi al piano seminterrato, pari a € 9.408,66 (Cfr. Computo Metrico - **ALL.14**);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 3.000,00 comprensivo di diritti fissi.

per cui il valore arrotondato, a base di vendita è:

$$V_{M.-L3} = \text{€ } 9.000,00$$

3. LOTTO TRE – L₃ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 3]: = 87,55 mq * € 350,00 = € 30.642,50

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/4 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese nella domanda di condono edilizio presentata in data 01/03/1995 reg. 04/03/1995 Prot. N. 1007, pari a € 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Spese per la realizzazione degli interventi di messa in pristino da eseguirsi al piano seminterrato, pari a € 9.408,66 (Cfr. Computo Metrico - **ALL.14**);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 3.000,00 comprensivo di diritti fissi.
E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00.

per cui il valore arrotondato, la base di vendita è:

$V_{M.-L4} = € 25.900,00$

4. LOTTO QUATTRO – L₄ [FG. 40 P.IIa 326 Sub 4]= 100,45 mq * € 350,00 = € 35.157,50

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/4 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese nella domanda di condono edilizio presentata in data 01/03/1995 reg. 04/03/1995 Prot. N. 1007, pari a € 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Spese per la realizzazione degli interventi di messa in pristino da eseguirsi al piano seminterrato, pari a € 9.408,66 (Cfr. Computo Metrico - **ALL.14**);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
5. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 3.000,00 comprensivo di diritti fissi.
E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):
6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00.

per cui il valore arrotondato, la base di vendita è:

$V_{M.-L5} = € 30.400,00$

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che le unità commerciali e le residenze facenti parte del **LOTTO L₁, L₃ e L₄** del procedimento sono sprovvisti di certificazione energetica, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a **€ 800,00 (Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

Invece l'immobile costituente il **LOTTO L₂**, trattandosi di deposito, non necessita di certificazione energetica secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.

Alla data di attuazione dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti, gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto non scontano di nessuna riduzione del valore di mercato.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di ATTO COSTITUTIVO DI CONFERIMENTO A SOCIETA', Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. 6940 del 24/06/1981, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza (PZ) il 30/06/1981 ai nn. R.P. 5323 e R.G. 6353.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e tenuto conto di ogni valutabile circostanza di apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, che si caratterizzano nel seguente modo:

LOTTO UNO – L₁ – Attività commerciale e Deposito posti, rispettivamente, al Piano Terra e al Piano Seminterrato di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, censito al Foglio 40 Mappale 326 Sub 14 e Sub 10 del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), in testa a [REDACTED] S per la proprietà di 1000/1000, si determina con serena coscienza in € 112.500,00 (Euro Centododicimila-cinquecento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO DUE – L₂ – Deposito posto al Piano Primo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, censito al Foglio 40 Mappale 326 Sub 11 del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000, si determina con serena coscienza in € 9.000,00 (Euro Novemila/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO TRE – L₃ – Abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, censito al Foglio 40 Mappale 326 Sub 3 del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000, si determina con serena coscienza in € 25.900,00 (Euro Venticinquemila-novecento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO QUATTRO – L₄ – Abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, censito al Foglio 40 Mappale 326 Sub 4 del Comune di Vaglio Basilicata (PZ), in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000, si determina con serena coscienza in € 30.400,00 (Euro Trentamila-quattrocento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI					
1	LOTTO UNO - L1		391,03	€ 300,00	€ 117 309,00	-€ 4 781,17	112 500,00 €
2	LOTTO DUE - L2		112,50	€ 120,00	€ 13 500,00	-€ 4 481,17	9 000,00 €
3	LOTTO TRE - L3		87,55	€ 350,00	€ 30 642,50	-€ 4 731,17	25 900,00 €
4	LOTTO QUATTRO - L4		100,45	€ 350,00	€ 35 157,50	-€ 4 731,17	30 400,00 €
						TOTALE	177 800,00 €

L'esperto sottoscritto XXXXXXXXXX, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Potenza lì, 25 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

XXXXXXXXXX

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli **allegati peritali dell'Esecuzione Immobiliare n°81/2021** sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascic [REDACTED] presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione* [REDACTED]

E.I. 81/2021: ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:** Estratto di Mappa Catastale;
- Allegato 2:** Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 3:** Estratto Regolamento Urbanistico;
- Allegato 4:** Visure e Visure storiche per immobile;
- Allegato 5:** Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;
- Allegato 6:** Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;
- Allegato 7:** Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;
- Allegato 8:** Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 9:** Concessione Edilizia n. 11/Verb1/80 del 24/09/1981 Prot. N. 1647/x;
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 166 del 19/02/2004 Prot. N. 618;
Nota della Regione Basilicata Ufficio Difesa del Suolo, Rif. Prot. 186885 del 07/11/2018 prot. N. 75582-24AA;
- Allegato 10:** Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;
- Allegato 11:** Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;
- Allegato 12:** Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni.
- Allegato 13:** Rogito Notarile Rep. N. 12.552, Racc. n. 6414 del 07.08.1984 rogante Notaio [REDACTED]
- Allegato 14:** Computo Metrico Estimativo.