
TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna*, nell'**Esecuzione Immobiliare 18/2009 del R.G.E.**

promossa da

BNL S.p.A.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Garage ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco n. 2, piano terra	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco 2, piano 4°	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2009 del R.G.E.	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23



INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, la sottoscritta Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna, con studio in Via Rocco Scotellaro, 141-85044-Lauria(PZ), email adisipio@libero.it, PEC: studiobellanovadisipio@archiworldpec.it, Tel. 0973 626013, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Dopo aver attentamente visionato gli atti in fascicolo, convocava il sopralluogo in data 24/01/2024 per dare inizio alle operazioni peritali.

PREMESSA

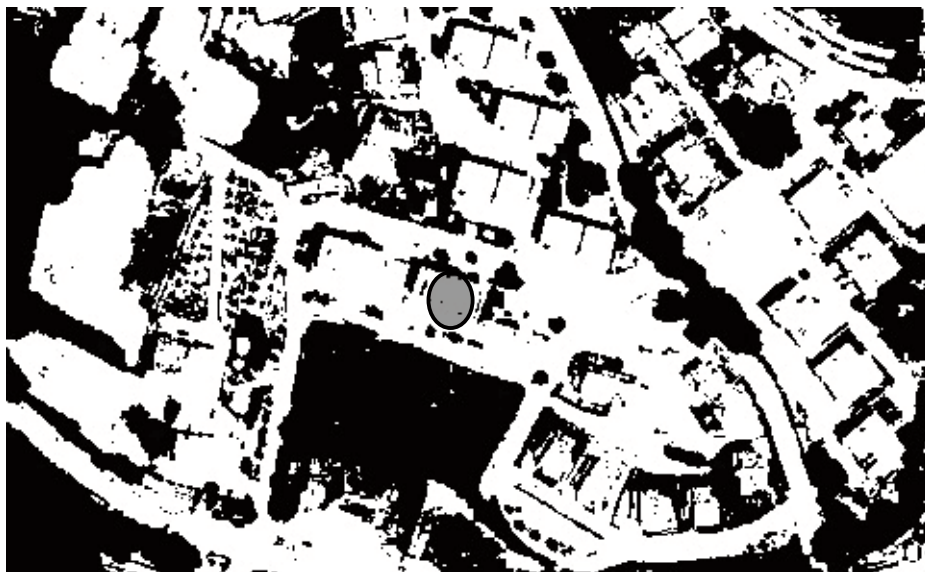
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Garage ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco n. 2, piano terra

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco 2, piano 4°

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A CASTELLUCCIO INFERIORE (PZ) - VIA MONTE BIANCO N. 2, PIANO TERRA



Il bene è costituito da un locale situato al piano terra di un complesso edilizio e ricade in zona **C8** del **vigente Piano Regolatore Generale** del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ). Il bene è stato edificato su area destinata a NUOVA ESPANZIONE P.E.E.P. ed è Concessione E 577/1993.

Il garage occupa una superficie di circa **mq 29**, è situato al piano terra di un complesso edilizio di 4 piani ed è **accatastato con categoria C/6**,

Alla proprietà si accede direttamente dalla viabilità stradale che accede ad area di pertinenza del P.E.E.P. asfaltata in conglomerato bituminoso per perimetro del complesso edilizio. A servizio dell'intero



complesso edilizio vi è una vasta area con parcheggio di pertinenza.

La vendita del bene non risulta essere soggetta IVA.

Si specifica che per il sopralluogo sul bene in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

essere realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore, poiché gode di diritto di proprietà superficiaria, derivante da Atto di compravendita allegato alla presente relazione di CTU.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELLUCCIO INFERIORE (PZ) - VIA MONTE BIANCO 2, PIANO 4



Il bene è costituito da un appartamento collocato al quarto piano di un complesso edilizio e ricade in **zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale** del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), destinata a NUOVA ESPANZIONE P.E.E.P. L'intero complesso edilizio è stato edificato con **577/1993** ed è dotato di parcheggi e spazi pubblici a servizio dell'intera area .

Il bene occupa una superficie complessiva di circa 113 mq, di questi **mq 85** sono destinati ad abitazione ed i restanti 28 mq. sono occupati da un terrazzo e due balconi.

L'immobile di cui è di esclusiva proprietà degli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni ed è **accatastato con categoria A/2** **abitazione di tipo civile.**

Lo stesso occupa l'ultimo piano di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli. Nelle camere da letto è visibile la falda di copertura del tetto.

Alla proprietà si accede mediante una scala interna e/o mediante un comodo ascensore, entrambi di proprietà condominiale.

Il bagno, ha un'altezza utile pari a m 2,70 ed è costituita da:

- un unico ambiente di circa mq 50, comprendente l'ingresso dal quale si accede ad una zona giorno sul



lato destro e ad una zona pranzo con angolo cottura che affacciano entrambi su due diversi balconi contrapposti;

- una camera matrimoniale di circa mq 16;
 - una camera da letto di circa mq 14.;
 - un bagno con doccia, dotato di tutte le apparecchiature igieniche.
- Le camere ed il bagno affacciano su di un terrazzo di circa mq 28.

si presenta con pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; con pavimenti in mattonelle

mattonelle di ceramica. Nella zona destinata a soggiorno è presente un ampio camino con rivestimento in marmo.

La porta di ingresso è del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno, mentre le bussole interne sono in legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono di alluminio color panna e dotati di tapparelle

realizzati in parte in muratura ed in parte con ringhiere in ferro.

ne è dotata di impianto elettrico con relativo quadro in cui sono collocati il salvavita e due interruttori magnetotermici per differenziare la linea elettrica prese da quella dei punti luce.

Inoltre l'appartamento è dotato di:

- impianto citofonico;
- impianto idrico-sanitario, con collettamento dei reflui nella fogna cittadina;
- impianto di riscaldamento, alimentato a GPL con serbatoio di stoccaggio condominiale, con termosifoni in ghisa;
- n. 2 condizionatori, uno allocato nella camera da letto doppia e l'altro nel disimpegno.

Sul terrazzo è stata realizzata una piccola struttura in alluminio amovibile destinata a lavanderia, nella

La vendita del bene non risulta essere soggetta IVA.

Per il sopralluogo sul bene che ci occupa non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore, poiché gode di diritto di proprietà superficiaria, derivante da Atto di compravendita allegato alla presente relazione di CTU.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Garage ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco n. 2, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il garage confina a nord e a sud con spazi condominiali, con proprietà [REDACTED], ripostiglio, vano ascensore, vano scale, prospetti es
DEL TERRITORIO, già riportata in atti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	32,00 mq	1	29,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali sono corrispondenti alla situazione di fatto rilevata in fase di sopralluogo.

Dalla Visura storica dell'immobile si evincono le seguenti variazioni:

- COSTITUZIONE del 12/08/1996, in atti dal 12/08/1996 (n.A02284.1/1996)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011, pratica n. PZ0383786, in atti dal 17/10/2011.
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73175.1/2011)
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/02/1998 presso Pubblico ufficiale DI ADDEA MARIA MER sede Potenza Repertorio n. 27935-Trascrizione n. 1930.1/1998.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	615	14	Castelluccio Inferiore	C6	4	29	29 mq	53,92 €	terra	

PRECISAZIONI

Il bene è collocato al piano strada di un complesso edilizio che si sviluppa su 4 livelli ed è accessibile agevolmente.

PATTI

Il locale de quo è realizzato in immobile ricadente in zona P.E.E.P., realizzato attraverso un Programma di Edilizia Agevolata-Convenzionata del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ).

Secondo quanto riportato nell'atto notarile della Compravendita del 20/02/1998, i coniugi [REDACTED] hanno acquisito la proprietà superficiaria dell'unità immobiliare interessata dall'esecuzione.

Un immobile con diritto di superficie dovrebbe avere un valore commerciale minore rispetto ad un immobile ricadente su terreno di piena proprietà e può essere acquistato anche ad un prezzo inferiore del 20/25% in meno rispetto a quello della piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'ambiente si presenta completamente rifinito, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica ed è in discreto stato di conservazione.
Lo stesso è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico.

PARTI COMUNI

Il box ha accesso da portico condominiale appartenente al complesso edilizio all'interno del quale è inserito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono registrate in atti servitù gravanti sul bene



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato al piano terra di un complesso edilizio di 4 piani. E' realizzato con struttura in cemento armato ed ha un'altezza utile di m 2,70.

Le pareti sono realizzate in mattoni forati e si presentano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata con monocottura. Al locale si accede su lato sud, attraverso un vano di circa m 2.50, chiuso con saracinesca in alluminio, sul lato opposto vi è una finestra in pvc, con inferriata all'esterno, a circa m2.00 di altezza, che consente l'aerazione dello stesso locale, adibito a deposito/garage. Il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e sanitario.

Il bene è di esclusiva proprietà degli esecutati e si presenta in discrete condizioni ed è collocato urbanisticamente in zona residenziale a circa km 1 dal centro del paese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati, coniugati in comunione dei beni, e dal figlio non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza riportate in atti, aggiornate al 17/06/2011, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pignoramento trascritto per la somma di _____ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro _____ per il diritto di proprietà superficiaria, registrato con NRG 18923, reg. part. n. 14335 del 03/11/2009.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al **Certificato Aggiornato di Destinazione Urbanistica**, acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), il bene ricade in **zona C8** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a **NUOVA ESPANZIONE P.E.E.P.**, ed è stato edificato con



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 577/1993**. Dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), a seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente CTU, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate successivamente alla realizzazione del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

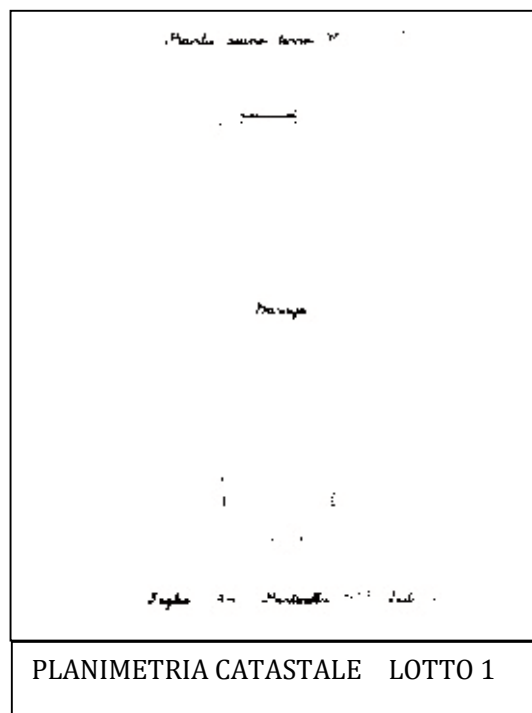
Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad un'attenta analisi dello stato attuale dei luoghi, condotta in fase di sopralluogo, il confronto con la planimetria di progetto e la planimetria catastale del bene, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene ricadono i proporzionali diritti condominiali spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

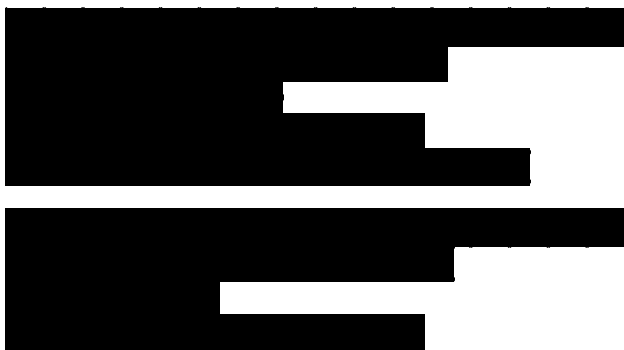
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco 2, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene oggetto di causa è collocato all'interno di una palazzina condominiale. Dall'atto di Compravendita n. di rep. 27.935 e n.3.560 di racc., stipulato dinanzi al Notaio Di Addea Maia Mercedes il 20/02/1998 ed acquisito dalla scrivente C.T.U., risulta che l'immobile de quo è confinante con restante proprietà della parte venditrice, proprietà [REDACTED] e portico comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	113,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	4
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione al piano 4° di proprietà #

di complessivi mq 113, di cui mq 75 destinati all'appartamento e mq 28 destinati ad aree scoperte. Pertanto, ai fini della stima si prenderanno in considerazione i mq 75 della superficie coperta ai quali verrà sommata la percentuale derivante dalla superficie scoperta pari al 35% fino a 25 mq (mq 8,75) e il 10% dei 13 mq eccedenti (mq 1,30).

Nel complesso si valuterà una superficie pari a **mq 85**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene è stato accatastato agli esecutati a seguito di Istrumento (Atto Pubblico) del 20/02/1998, in atti dal 25/02/1998 COMPRAVENDITA n. 1930.1/1998.

Dalla Visura Storica per immobile effettuata dalla sottoscritta C.T.U. in data 11 Gennaio 2024 risultano le seguenti annotazioni:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/10/2011, Pratica n. PZ0383810 richiesta dal Comune di Castelluccio Inferiore (PZ) (n. 73198.1/2011);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/09/2013 Pratica n. PZ0138829. In atti dal 16/09/2013 (n. 26674.1/2013);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2014, Pratica n. PZ0083987. In atti dal 06/08/2014 (n. 18426.1/2014);
- VARIAZIONE del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

In fase di sopralluogo, tenutosi il 24/gennaio del 2024, è stata verificata la corrispondenza dei dati catastali.

DATI CATASTALI

Identificativo				Dati al 1° gennaio 2024							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Gen. Cons.	Categoria	Class. Cons.	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
11	101	1/2		A/1	101	101	101	101	101	101	101

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto to di pignoramento.



PRECISAZIONI

Si precisa che, in fase di sopralluogo, è stata rilevata fotograficamente la presenza sul terrazzo di una struttura amovibile, realizzata in alluminio e destinata a lavanderia, non autorizzata nella documentazione tecnica relativa all'immobile, acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Castelluccio Inferiore (PZ)

PATTI

L'appartamento de quo è realizzato in immobile ricadente in **zona P.E.E.P.**, realizzato attraverso un Programma di Edilizia Agevolata-Convenzionata. Secondo quanto riportato nell'atto notarile della Compravendita, i coniugi [REDACTED] hanno acquisito la **proprietà superficiaria** dell'unità immobiliare interessata dall'esecuzione con annesso garage, riportato al lotto 2.

Un immobile con diritto di superficie ha un valore commerciale minore rispetto ad un immobile ricadente su terreno di piena proprietà e viene acquistato ad un prezzo inferiore del 20/25% in meno rispetto a quello della piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e non presenta particolari situazioni di degrado.

PARTI COMUNI

Sul bene ricadono i proporzionali diritti condominiali spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c., compresi i diritti spettanti sulla corte comune e sulle scale comuni riportati in Catasto al fg. 44, particelle 615 sub 1,2 e 4

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono registrate in atti servitù gravanti sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[REDACTED], ha il prospetto principale esposto a sud-ovest. Su tale prospetto è collocato il portone di ingresso alla scala condominiale che permette di accedere all'appartamento de quo.

L'intero complesso edilizio di cui fa parte l'immobile che ci occupa ha struttura in cemento armato e gli ambienti interni hanno una altezza utile superiore a m 2,70.

Le murature perimetrali sono in laterizi ad intonaco finito e tinteggiato di bianco.

Allo stato attuale, l'immobile si presenta completamente rifinito ed abitato. Lo stesso è dotato di infissi in alluminio di colore bianco e tapparelle in pvc di colore grigio chiaro. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro, ad eccezione del bagno che è stato ristrutturato ed è stato completato con ceramica di



colore azzurro. Difatti, q

dalla realizzazione di un vano doccia, dalla trasformazione della finestra in porta-finestra che consente l'accesso al terrazzo adiacente, dal rifacimento del rivestimento delle pareti e del pavimento con mattonelle in ceramica di colore azzurro, nonché dalla sostituzione degli apparecchi sanitari.

Le porte interne dell'intero appartamento sono tamburate, di colore ciliegio.

Nella zona del soggiorno vi è un camino con rivestimento in marmo ed una piccola parete bassa che divide la zona pranzo dall'angolo cottura. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari, idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, di n° 2 condizionatori, uno posizionato nella camera da letto doppia e l'altro nel disimpegno.

Sul terrazzo di copertura del piano sottostante, posizionato ad ovest, al quale si accede dalle camere da letto e dal bagno, è stata realizzata una struttura amovibile in alluminio chiaro, destinata a lavanderia.

L'immobile è collocato urbanisticamente in zona residenziale a circa km 1 dal centro del paese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati, coniugati in comunione dei beni, e dal figlio non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza riportate in atti, aggiornate al 17/06/2011, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pignoramento trascritto per la somma di _____ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro _____ per il diritto di proprietà superficiaria, registrato con NRG 18923, reg. part. n. 14335 del 03/11/2009.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al **Certificato Aggiornato di Destinazione Urbanistica**, acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), il bene ricade in zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a **NUOVA ESPANZIONE P.E.E.P.**, ed è stato edificato con



Concessione E

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 577/1993**. Dall'analisi della documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), a seguito di richiesta inoltrata dalla scrivente CTU, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate successivamente alla realizzazione del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento al progetto approvato, l'immobile presenta modifiche interne in corrispondenza del bagno, dove è stato ricavato uno spazio per l'inserimento della cabina doccia che invade una porzione pari a mq 1 di superficie ricadente nella camera da letto matrimoniale e, inoltre, la finestra dello stesso bagno è stata trasformata in porta finestra per accedere al terrazzo adiacente, già accessibile dalle camere da letto. Sullo stesso terrazzo è stata posizionata una struttura amovibile in alluminio per ricavare una lavanderia che ostruisce l'uscita dal balcone posto in corrispondenza di una delle due camere da letto. Tale situazione era già stata rilevata e sanata in occasione della precedente consulenza della sottoscritta C.T.U.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene ricadono i proporzionali diritti condominiali spettanti ai sensi dell'art. 1117 c.c.

PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati, di esclusiva proprietà degli esecutati, sono allocati all'interno di uno stesso complesso edilizio. Essi sono situati su piani diversi. Per facilitarne la vendita, sono stati distinti in due lotti separati.

Nello specifico: **con il lotto 1 si individua il garage al piano terra, con il lotto 2 si identifica l'appartamento posto al 4° piano.** La vendita di ogni singolo lotto non risulta essere soggetta ad I.V.A.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco n. 2, piano terra

Il bene è costituito da un garage allocato al piano terra di un complesso edilizio e ricade in zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a NUOVA ESPANZIONE P.

Il bene occupa una superficie di circa **29 mq**, è situato al piano terra di un complesso edilizio di 4 piani ed è accatastato con **categoria C/6** **rimessa ed autorimessa.**

Alla proprietà si accede direttamente dalla viabilità stradale, pavimentata in conglomerato bituminoso, che interessa tutto il perimetro del complesso edilizio. A servizio dell'intero complesso edilizio vi è un ampio parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 615, Sub. 14, Zona. Castelluccio Inferiore, Categoria C6 Valor

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dei suoi dati metrici. inoltre, lo stesso è stato determinato in base alla 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.

Inoltre, è stata condotta un'attenta analisi di mercato, valutando gli immobili attraverso gli standard delle agenzie più importanti del settore immobiliare ed operando una media tra i diversi valori ottenuti. Dalla media matematica dei dati desunti dalla consultazione on-line delle agenzie di settore, riportati in allegato, è stato individuato un valore pari ad

Di seguito, Tabella riassuntiva della stima su esposta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Castelluccio Inferiore (PZ) Via Monte Bianco n. 2, piano terra	29,00 mq	226,04		100,00%	
Valore di stima:					6.555,16

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco 2, piano 4

Il bene è costituito da un appartamento collocato al quarto piano di un complesso edilizio e ricade in zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a NUOVA ESPANZIONE P.E.E.P.

parcheggi e spazi pubblici a servizio dell'intera area . Il bene occupa una superficie complessiva di circa 113 mq., di questi mq. 75 sono destinata ad abitazione ed i restanti 38 mq sono occupati da un terrazzo e due balconi.

L'immobile de quo è di esclusiva proprietà degli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni ed è ed è accatastato con **categoria A/2** **abitazione di tipo civile.**

Lo stesso occupa l'ultimo piano di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli. Nelle camere da letto è visibile la falda di copertura del tetto. Alla proprietà si accede mediante una scala interna e/o mediante

letto/bagno, ha un'altezza utile pari a m 2,70 ed è costituita da:

- un unico ambiente di circa mq 40, comprendente l'ingresso dal quale si accede ad una zona giorno sul lato destro e ad una zona pranzo con angolo cottura che affacciano entrambi su due diversi balconi contrapposti;
- una camera matrimoniale di circa mq 16;
- una camera da letto di circa mq 14.;
- un bagno con doccia, dotato di tutte le apparecchiature igieniche.

soffitti intonacati a civile e tinteggiati; con pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura e con le

destinata a soggiorno è presente un ampio camino con rivestimento in marmo.

La porta di ingresso è del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno, mentre le bussole interne sono in legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono di alluminio color panna e dotati di tapparelle

razzo sono pavimentati con mattonelle in ceramica ed hanno parapetti realizzati in parte in muratura ed in parte con ringhiere in ferro.



interuttori magnetotermici per differenziare la linea elettrica prese da quella dei punti luce. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto citofonico, impianto idrico-sanitario, con collettamento dei reflui nella fogna cittadina, impianto di riscaldamento, alimentato a GPL con serbatoio di stoccaggio condominiale, con termosifoni in ghisa e di 2 condizionatori: uno allocato nella camera da letto doppia e l'altro nel disimpegno.

Sul terrazzo è stata realizzata una piccola struttura in alluminio amovibile destinata a lavanderia, nella

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 615, Sub. 37, Categoria A2 -Valore di stima del bene:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dei suoi dati metrici.

Inoltre, lo stesso è stato determinato in base alla 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.

Infine, è stata condotta un'attenta analisi di mercato, valutando gli immobili attraverso gli standard delle agenzie più importanti del settore immobiliare ed operando una media tra i diversi valori ottenuti. Pertanto, in base ai dati derivanti dalle agenzie immobiliari consultate on-line, riportati in allegato, è stato individuato un valore pari ad al mq, derivante dalla media matematica dei dati stessi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castelluccio Inferiore (PZ) Via Monte Bianco 2, piano 4	85,00 mq	446,20		100,00%	
Valore di stima:					



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si segnalano riserve e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Lauria, li 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 **Verbale di Sopralluogo** (Aggiornamento al 24/01/2024)

N° 2 **Documentazione fotografica da sopralluogo** (Aggiornamento al 24/01/2024)

N° 3 **Visure e schede catastali** - Visure, visure storiche, planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/01/2024)

N° 4 **Atto di provenienza** - Compravendita (Aggiornamento al 06/03/1998)

N° 5 **Certificato destinazione urbanistica** (Aggiornamento al 22/01/2024)

N° 6 **Concessione edilizia - n.577 del 14 Luglio 1993** (Aggiornamento al 14/07/1993)

N° 7 **Convenzione** (Aggiornamento al 30/06/1993)

N° 8 **Tavola del progetto** - Pianta Piano Terra da progetto autorizzato - garage - lotto 1 (Aggiornamento al 14/07/1993)

N° 9 **Tavola del progetto** - Pianta sottotetto da progetto autorizzato - piano quarto - lotto 2 (Aggiornamento al 14/07/1993)

N° 10 **Certificato di agibilità / abitabilità** (Aggiornamento al 24/09/2013)

N° 11 **Quotazioni per lotto 1** (Aggiornamento al 14/02/2024)

N° 12 **Quotazioni per lotto 2** (Aggiornamento al 14/02/2024)

N° 13 **Certificati anagrafe esegutati** (Aggiornamento al 19/01/2034)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco n. 2, piano terra

Il bene è costituito da un garage allocato al piano terra di un complesso edilizio e ricade in **zona C8** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a NUOVA

Il bene occupa una superficie di circa **29 mq**, è situato al piano terra di un complesso edilizio di 4 piani ed è **accatastato con categoria C/6, c**

Alla proprietà si accede direttamente dalla viabilità stradale, pavimentata in conglomerato bituminoso, che interessa tutto il perimetro del complesso edilizio. A servizio dell'intero complesso edilizio vi è un ampio parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 615, Sub. 14, Zc. Castelluccio Inferiore, Categoria C6

Destinazione urbanistica: In base al Certificato Aggiornato di Destinazione Urbanistica, acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), il bene ricade in zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a NUOVA ESPANZIONE

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco 2, piano 4

Il bene è costituito da un appartamento sito al quarto piano di un complesso edilizio e ricade in **zona C8** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a NUOVA ESPANZIONE P.E.E.P.

parcheggi e spazi pubblici a servizio dell'intera area . Esso occupa una superficie complessiva di circa **113 mq**, di questi mq 75 sono destinata ad abitazione ed i restanti 38 mq sono occupati da un terrazzo e due balconi.

L'immobile de quo è di esclusiva proprietà degli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni ed è ed è accatastato **con categoria A/2** **abitazione di tipo civile.**

Lo stesso occupa l'ultimo piano di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli. Nelle camere da letto è visibile la falda di copertura del tetto. Alla proprietà si accede mediante una scala interna e/o mediante

letto/bagno, ha un'altezza utile pari a m 2,70 ed è costituita da: - un unico ambiente di circa mq 40, comprendente l'ingresso dal quale si accede ad una zona giorno sul lato destro e ad una zona pranzo con angolo cottura che affacciano entrambi su due diversi balconi contrapposti; - una camera matrimoniale di circa mq 16; - una camera da letto di circa mq 14.; - un bagno con doccia, dotato di tutte le apparecchiature igieniche. Le camere ed il bagno affacciano su di un terrazzo di circa mq 35.

di ceramica monocottura e co
mattonelle di ceramica. Nella zona destinata a soggiorno è presente un ampio camino con rivestimento



in marmo. La porta di ingresso è del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno, mentre le bussole interne sono in legno del tipo tamburato.

Gli infissi esterni sono di alluminio color panna e dotati di tapparelle in materiale plastico, che
ntati con
mattonelle in ceramica ed hanno parapetti realizzati in parte in muratura ed in parte con ringhiere in ferro.

interruttori magnetotermici per differenziare la linea elettrica prese da quella dei punti luce. Inoltre l'appartamento è dotato di: - impianto citofonico; - impianto idrico-sanitario, con collettamento dei reflui nella fogna cittadina; - impianto di riscaldamento, alimentato a GPL con serbatoio di stoccaggio condominiale, con termosifoni in ghisa; - n. 2 condizionatori, uno allocato nella camera da letto doppia e l'altro nel disimpegno. Sul terrazzo è stata realizzata una piccola struttura in alluminio amovibile destinata a lavanderia

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 615, Sub. 37, Categoria A2
Destinazione urbanistica: In base al Certificato Aggiornato di Destinazione Urbanistica, acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ), il bene ricade in **zona C8** del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a NUOVA ESPANZIONE



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2009 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco n. 2, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 615, Sub. 14, Zc. Castelluccio Inferiore, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	L'ambiente si presenta completamente rifinito, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica ed è in discreto stato di conservazione. Lo stesso è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un garage allocato al piano terra di un complesso edilizio e ricade in zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a occupare una superficie di circa 29 mq., è situato al piano terra di un complesso edilizio di 4 piani a rimessa ed autorimessa. Alla proprietà si accede direttamente dalla viabilità stradale, pavimentata in conglomerato bituminoso, che interessa tutto il perimetro del complesso edilizio. A servizio dell'intero complesso edilizio vi è un ampio parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità Trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati, coniugati in comunione dei beni, e dal figlio non esecutato.		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelluccio Inferiore (PZ) - Via Monte Bianco 2, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 615, Sub. 37, Categoria A2	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è occupato dagli esecutati. Si presenta in buono stato di conservazione e non presenta particolari situazioni di degrado.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento collocato al quarto piano di un complesso edilizio e ricade in zona C8 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castelluccio Inferiore, destinata a 577/1993 ed è dotato di parcheggi e spazi pubblici a servizio dell'intera area . Il bene occupa una superficie complessiva di circa 113 mq., di questi mq. 75 sono destinati ad abitazione ed i restanti 38 mq. sono occupati da un terrazzo e due balconi. L'immobile de quo è di esclusiva proprietà degli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni ed è ed è accatastato con categoria A/2, che che si sviluppa su quattro livelli. Nelle camere da letto è visibile la falda di copertura del tetto. Alla proprietà si accede mediante una scala interna e/o mediante un comodo ascensore, entrambi di 2,70 ed è costituita da: - un unico ambiente di circa mq 40,comprendente l'ingresso dal quale si accede ad una zona giorno sul lato destro e ad una zona pranzo con angolo cottura che affacciano entrambi su due diversi balconi contrapposti; - una camera matrimoniale di circa mq 16; - una camera da letto di circa mq 14.; - un bagno con doccia, dotato di tutte le apparecchiature igieniche. Le camere ed il bagno civile e tinteggiati; con pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura e con le pareti del bagno e della zona cucina rivestiti a tut presente un ampio camino con rivestimento in marmo. La porta di ingresso è del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno, mentre le bussole interne sono in legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono di alluminio color panna e dotati di tapparelle in materiale plastico, che consentono ceramica ed hanno parapetti realizzati in parte in muratura ed in parte con ringhiere in ferro. interruttori magnetotermici per differenziare la linea elettrica prese da quella dei punti luce. Inoltre l'appartamento è dotato di: - impianto citofonico; - impianto idrico-sanitario, con collettamento dei reflui nella fogna cittadina; - impianto di riscaldamento, alimentato a GPL con serbatoio di stoccaggio condominiale, con termosifoni in ghisa; - n. 2 condizionatori, uno allocato nella camera da letto doppia e l'altro nel disimpegno. Sul terrazzo è stata realizzata una piccola struttura in alluminio amovibile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità Trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati, coniugati in comunione dei beni, e dal figlio non esecutato.		

