

PROCEDIMENTO N. 28/2014 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 15.04.2025

Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it



A. RELAZIONE DI STIMA

- PREFERENZA
- a) RISPOSTA AI QUESITI
- b) STIMA



PREFAZIONE

- In data 07.02.2017, il Giudice dell'Esecuzione **D.ssa Daniela Di Gennaro** nominava quale esperto estimatore l'Arch. Maria Antonia **Centoducati** che accettava, **l'incarico di redigere la relazione di stima** di cui al Procedimento n. 28/2014 R.G.E. .
- In data 28/06/2023 veniva richiesta dall'illustrissimo giudice Dott. Davide Visconti la rideterminazione della perizia ed il conseguente valore di stima rettamente pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI

In riferimento a quanto richiesto la sottoscritta relaziona quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800;
- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500;
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000;
- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 6377 Foglio 10, mappale 1236, di are 4,27, seminativo arborato, classe 2, R.D.L. 1.708, R.A.L. 1.281;

Così come specificato a pagina 11 della relazione peritale agli atti sulla particella 1236 del fg. 10, di cui al p.to 4, era presente un fabbricato a piano terra con sovrastante terrazzo, non accatastato adiacente al fabbricato di cui ai p.ti 1,2,3.



Nell'anno 2006 venne richiesto un permesso di costruire relativo alla *"demolizione e ricostruzione della porzione di fabbricato urbano ad uso residenziale ubicato in Baragiano Scalo alla via Limiti n. 10 in catasto al Fg. 10 p.lla 1236"*. (All. n. 13)

Il 08 settembre 2006 veniva rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Baragiano il permesso di costruire n. 17. (All. n. 14)

Il 10 Gennaio 2007 il Comando Polizia Municipale e l'Ufficio Tecnico Comunale redigevano un verbale di accertamento di violazione urbanistica edilizia con cui si contestava [REDACTED] (esecutati) l'abuso edilizio di un vano sopraelevato chiuso da muri e coperto da un solaio latero-cementizio, di dimensioni 6,00 x 5,70 mq. ed un'altezza di ml 3,03 per un volume effettivo di 103,62 su suolo distinto in catasto terreni di Baragiano Fg. 10 p.lla 1236 in via Limiti. (All. n. 15)

In data 29 Marzo 2007 fu emessa l'ordinanza n. 46 notificata a mezzo racc. A.R. il 29 Marzo 2007 ai coniugi per la demolizione del succitato vano ed il ripristino dello stato dei luoghi. (All. n. 16)

In data 08 Giugno 2007 veniva protocollata con Prot. 2769 la *"richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria del vano I piano del fabbricato sito in Baragiano Scalo alla via Limiti"*.

In data 28 Giugno 2007 a mezzo raccomandata A.R. veniva notificato il diniego alla sanatoria. (All. n. 17)

In data 31 Agosto 2007 con verbale Prot. 4567 a cura della Polizia Municipale e dell'Ufficio Tecnico veniva accertata l'inottemperanza all'ordinanza n. 46 del 29 Marzo 2007, e notificato a mano dal messo comunale in data 03 Settembre 2007 alla Sig.ra Lizzadro Lucia. (All. n. 18)

Nel frattempo i coniugi esecutati facevano ricorso al TAR per la Basilicata che con ordinanza n. 239/07 del 13 Settembre 2007 lo rigettava. Successivamente facevano appello al Consiglio di Stato che lo rigettava con ordinanza n. 1127/2008 del 04 Marzo 2008.

Veniva quindi eseguita ai sensi dell'art. 31 comma 4 del DPR 06.06.2001 n. 380 l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Baragiano dell'area (254 mq) così

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

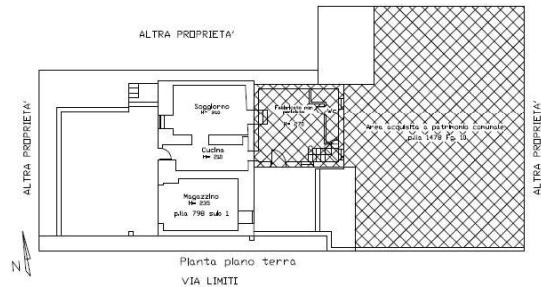


come delimitata nella planimetria allegata all'atto di acquisizione e avente i seguenti dati identificativi:

- Catasto terreni Comune di Baragiano Fg. 10 P.lla n. 1236 (per mq 254,00) confinante con via Limiti e restante proprietà degli esecutati. (All. n. 19)(All. n. 26).



area acquisita a patrimonio comunale



All. n. 26 – planimetria stato dei luoghi

Successivamente per meglio identificare catastalmente l'area acquisita a patrimonio comunale, veniva incaricato il Geom. [REDACTED] ritto all'Albo Geometri della provincia di Potenza (PZ) al n. 1851 al frazionamento della particella al C.T. Comune di Baragiano al Fg. 10 p. lla 1236. (All. n. 20)

In base a nota di variazione per frazionamento n. 26995.1/2008 in atti dal 02.10.2008 (protocollo n. PZ0260995) la **p.lla 1236 del Fg. 10** veniva soppressa per dare origine alle nuove **p.lle 1477 e 1478 dello stesso Fg. 10** così come meglio descritte nelle visure storiche (All. ti 6.1, 6.2).

La particella acquisita a patrimonio del Comune di Baragiano è la p.lla 1478 del Fg. 10 comprendente quindi, così come per legge, anche l'area di sedime del fabbricato oggetto, al primo piano, di abuso edilizio.

La superficie della particella 1478 del Fg. 10 è appunto di 254 mq. così come da atto unilaterale di acquisizione gratuita al patrimonio del comune di Baragiano. (All. n. 19)

La sottoscritta fa presente che i beni oggetto di stima di cui al **LOTTO UNICO** sono:

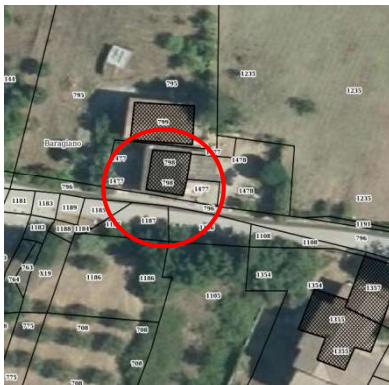
1. **Magazzino e locale di deposito censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1;**
2. **Magazzino e locale di deposito, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2;**

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)
Tel: 0971774678 – cell. 3494454312

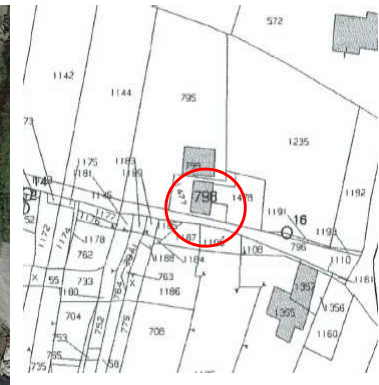
Mail: macentoducati@libero.it – P.E.C.: mariaantonia.centoducati@archiworldpec.it

3. **Abitazione di tipo popolare, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3;**
4. **Terreno, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), Foglio 10, mappale 1477, di are 1,73;**

La situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 12*) relativa alla p.lla 798 corrisponde allo stato dei luoghi.

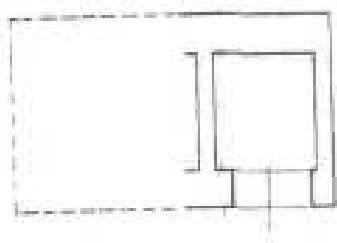


Stralcio RSDI basilicata

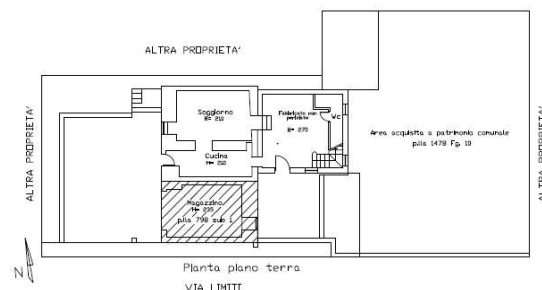


Stralcio foglio di mappa (*All. n. 12*)

La planimetria catastale del fabbricato di cui fa parte il sub 1 della p.lla 798, (*All. n. 9*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi. (*All. n. 21*).



All. n. 9 – planimetria catastale



All. n. 21 – planimetria stato dei luoghi

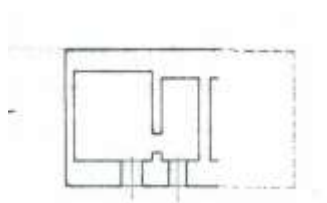
- la p.lla 798 del foglio 10, sub 2 (magazzino e locale di deposito) derivano, al catasto fabbricati, da:

- 1) *VARIAZIONE del 09/11/2015 protocollo - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- 2) *VARIAZIONE del 10/09/2015 protocollo n. PZ0096839 in atti dal 10/09/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 34547.1/2015)*
- 3) *COSTITUZIONE del 30/09/1993 in atti dal 30/09/1993 (n. A04662/1993)*

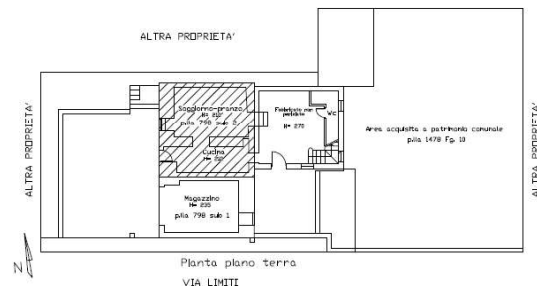
al catasto terreni la particella insiste su terreno riportato al foglio 10 p.lla 798 di mq. 75,00 (*All. n. 29*).

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 12*) relativa alla p.lla 798 corrisponde allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale del fabbricato di cui fa parte il sub 2 della p.lla 798, (*All. n. 10*) corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi. (*All. n. 22*).



All. n. 10 – planimetria catastale



All. n. 22 – planimetria stato dei luoghi

la p.lla 798 del foglio 10, sub 3 (Abitazione di tipo popolare al primo piano) derivano, al catasto fabbricati, da:

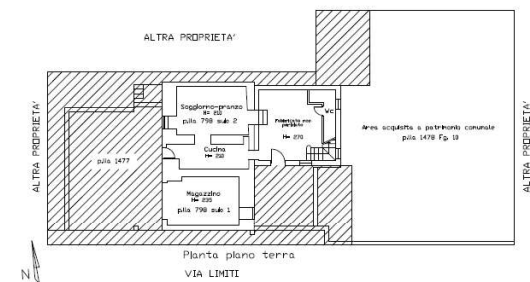
- 2) *FRAZIONAMENTO del 02/10/2008 protocollo n. PZ0260995 in atti dal 02/10/2008 (n. 260995.1/2008); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1236.***
- 3) *FRAZIONAMENTO DEL 26/03/1999 in atti dal 27/03/1999 (N.875.1/1999); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1190.** Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **foglio 10 particella 1235.***

In ultimo bisogna precisare che la situazione riportata nel foglio di mappa (*All. n. 12*) relativa alla p.lla 1477 corrisponde allo stato dei luoghi.

La particella 1477 di cui all'estratto di mappa (*All. n. 12*), corrisponde per forma e dimensioni alla situazione reale dei luoghi; rappresenta la corte del fabbricato di cui alle p.lle 798 sub. 1, 2, 3 del foglio di mappa n. 10 (*All. n. 5.1, 5.2, 5.3*).



All. n. 12 – estratto di mappa



All. n. 24 – planimetria stato dei luoghi

Infine, per quanto concerne il valore di stima dei beni oggetto di pignoramento, la sottoscritta fa presente che nella stima sono stati già considerati i beni ad esclusione di quelli gravanti sui 254 mq. della particella 1236 che successivamente al frazionamento del Geometra Coraggioso Vito incaricato dal Comune di Baragiano hanno generato la particella 1478 del Fg. 10 (acquisita dal Comune di Baragiano).

STIMA

VALUTAZIONE DEI BENI.

Lotto unico:

- 1) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 1, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 14, R.C.L. 23.800; (All. n. 5.1)
- 2) **Magazzino e locale di deposito**, censito al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 2, Via Limiti, piano S, categoria C/2, classe 9, mq. 25, R.C.L. 42.500; (All. n. 5.2)
- 3) **Abitazione di tipo popolare**, censita al NCEU del Comune di Baragiano (PZ), alla partita 1000430 Foglio 10, mappale 798 sub. 3, Via Limiti, piano R, categoria A/4, classe 6, 4 vani, R.C.L. 292.000; (All. n. 5.3)
- 4) **Terreno**, censito al NCT del Comune di Baragiano (PZ), Foglio 10, mappale 1477, di are 1,73, seminativo arborato, classe 2, R.D. 0,36 €, R.A. 0,27 €. (All. n. 6.1)

Non ci sono state variazioni significative da rendere necessario l'aggiornamento del valore di stima determinato nella perizia agli atti, pertanto il valore del lotto unico rimane il seguente:

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI del Lotto unico:

a) – STIMA VENDITA

€ (85.600,00 + € 68.850,00)/2 = € 77.225,00 che in c.t. diventa

€ 77.300,00 (diconsi settantasettemilatrecento/00)

b) – STIMA AFFITTO MENSILE

€ (250,00 + € 220,00)/2 = € 235,00 (mensili) che in c.t. diventa

€ 235,00 (mensili) (diconsi duecentotrentacinque/00 mensili)



Come già spiegato nel **quesito n. 6**, sul fabbricato sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione autorizzati con Premesso di Costruire N. 17 del 08/09/2006.

Dal confronto dei grafici di progetto, allegati alle sopra elencate autorizzazioni, con lo stato dei luoghi, relativi ai beni interessati dal pignoramento, si evince una regolarità per forma e dimensioni, a meno di qualche piccola irregolarità relativa al posizionamento delle finestre al primo piano. Irregolarità per i quali è possibile richiedere una **C.I.L.A. in sanatoria, relativa alle modifiche prospettiche** presso il Comune di Baragiano, i cui costi ammontano a € 1.500,00. E' necessario, inoltre eseguire lavori per poter separare il fabbricato stimato da quello adiacente non periziato, i cui costi ammontano a € 5.500,00.

Tali costi vengono detratti dal valore sopra stimato; pertanto il prezzo a base d'asta è così calcolato:

$$€ 77.300,00 - (€ 1.500,00 + € 5.500,00) = € 70.300,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO: € 70.300,00
(diconsi settantamila trecento/00)

Genzano di Lucania li 15/04/2025

Arch. Maria Antonia Centoducati

