

TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

OGGETTO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 26/2024 R.G.E.
a carico di [REDACTED]

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLA (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax: 0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Annachiara DI PAOLO**

Cust.ode Giudiziario : **Avv. Antonio CALICE**

Via Umberto I n. 165

85028 Rionero in Vulture (PZ)

Nr. lotto

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

Nr. tavola:

Data tavola:

Tipo vista:

2024_13

Dicembre 2024

INDICE	
INCARICO E QUESITI.....	4
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	5
VERIFICHE PRELIMINARI.....	6
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	6
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	8
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	10
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).....	14
4.1 LOTTO UNICO – L_U.....	14
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	17
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	18
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.	19
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.	21
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	24
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	25
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	26
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	28
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	28
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.....	29
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	29
CONCLUSIONI	29
APPENDICE	30

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **26/2024** a carico di **xxxxxxxxxx**, con nomina del Giudice Delegato in data 20 febbraio 2024, 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) *estragga 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 risultano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 19/03/2023;

- Estratto di Mappa Catastale.

Per una completezza documentale del fascicolo, che risulta sprovvisto delle visure storiche catastali e delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha provveduto all'integrazione della predetta documentazione.

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 Palazzo San Gervasio (PZ), Via Basilicata SNC, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO UNICO-Lu	PALAZZO SAN GERVASIO	18	1140	5	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.

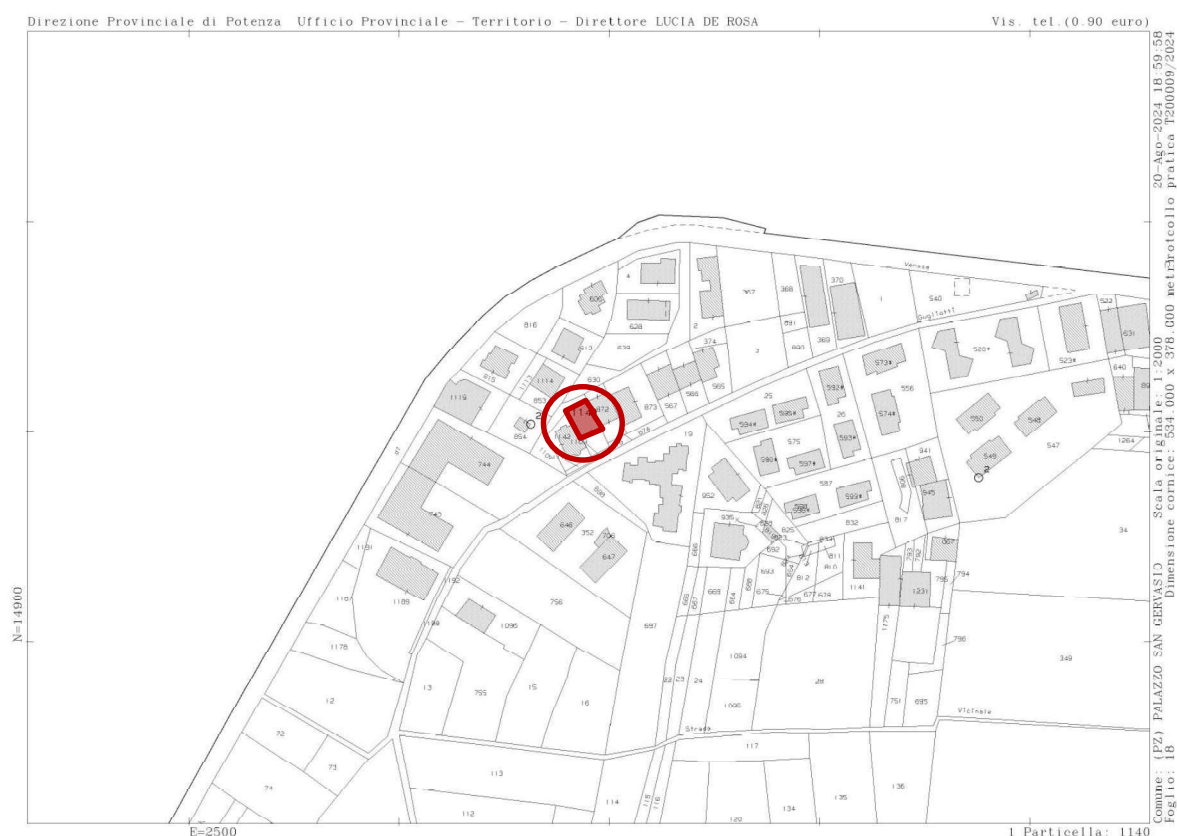


Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 18 Mappale 1140 Sub 5 (ALL. 01).



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. 26/2024 a carico di [REDACTED] sono composti da un appartamento articolato su due piani, situato nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) in VIA Basilicata SNC, pervenuti in forza di Atto del 27/12/2019 Pubblico ufficiale CIMMINO ROCCO Sede MELFI (PZ) [REDACTED] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 346.1/2020 Reparto PI di POTENZA in atti dal 09/01/2020.

Il lotto costituisce una porzione di edificio, confinante a Nord con la particella 1107, a Est con la particella 872, a Ovest con la particella 1142, a Sud con la particella 1109.

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica, ovvero in **Ambito Urbano-Tessuti Prevalentemente Residenziali** del territorio del Comune di Palazzo San Gervasio. La particella 1140 si compone, nel complesso, di tre piani fuori terra. Il lotto conta di due autorimesse (C/6) e due abitazioni di tipo civile (A/2), intestate tutte al debitore esecutato, e si estende per una superficie di circa 150 mq., occupati interamente dalla costruzione. L'intera zona risulta essere morfologicamente collinare, 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 Palazzo San Gervasio, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in zona **"Ambito Urbano-Tessuti Prevalentemente Residenziali"**.

Figura 4 – Ingresso al fabbricato da Via Basilicata 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 23/08/2024 (**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 UNICO – L_U:

PALAZZO SAN GERVASIO Catasto Fabbricati Foglio 18 p.IIa 1140 Sub 5							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)		
Palazzo San Gervasio	18	1140	5	A/2	524,20		
Intestazione		1. [REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 27/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/12/2019 - ISTANZA N.85395/20 Voltura n. 10537.1/2020 - Pratica n. PZ0086542 in atti dal 18/12/2020	

Situazione degli intestati dal 27/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/12/2019
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/2019 Pubblico ufficiale CIMMINO ROCCO Sede MELFI (PZ) Repertorio COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 346.1/2020 Reparto PI di POTENZA in atti dal 09/01/2020	

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 500/1000 fino al 27/12/2019
2			Proprietà 500/1000 fino al 27/12/2019
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/12/2006 Pratica n. PZ0169032 in atti dal 21/12/2006 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2006)	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	18	1140	5	A/2	2	Totale: 150 m ² Totale: escluse aree scoperte: 142 m ²	524,20		
DATI DETIVANTI DA			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.						

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2006

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	18	1140	5	A/2	2		524,20		

DATI DETIVANTI DA	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2006 Pratica n. PZ0170923 in atti dal 23/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8942.1/2006)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2006

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	18	1140	5	A/2	2		524,20	
DATI DETIVANTI DA				COSTITUZIONE del 21/12/2006 Pratica n. PZ0169032 in atti dal 21/12/2006 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2006)				



Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – PIANO PRIMO (ALL. 05).



Figura 7 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – Piano Sottotetto (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 queste ultime; dunque, è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale. Per la regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale per addivenire a una corretta rappresentazione grafica, le cui spese ammontano a € 500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9). In aggiunta, al fine di concretizzare la vendita degli immobili, è necessario realizzare in situ la divisione censita negli atti catastali. L'importo per la realizzazione di tali opere sono state computate in € 3.522,03 (Cfr. § 9 e ALL. 13).

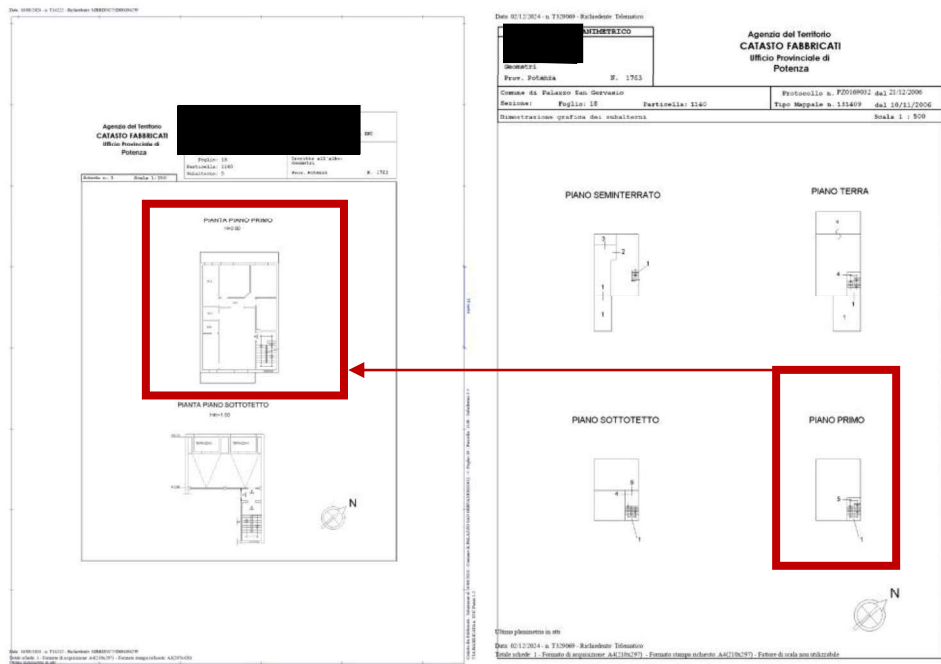


Figura 8 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto LU – Piano Primo (ALL. 06).

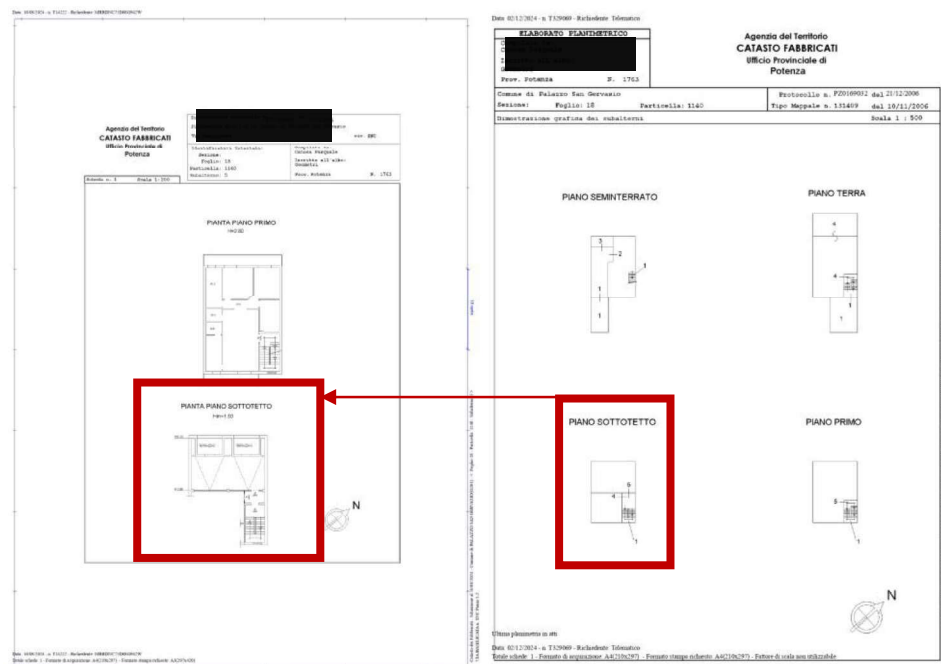


Figura 9 – Planimetria Catastale ed Elab. Planimetrico Lotto LU – Piano Sottotetto (ALL. 06).

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

4.1 LOTTO UNICO – L_U.

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Palazzo San Gervasio (PZ) in Via Basilicata SNC, Piano Primo e Sottotetto: il complesso è formato da 14 ambienti destinati rispettivamente a cucina, soggiorno, ripostiglio, letto 1, letto 2, bagno 1, bagno 2, 2 balconi, disimpegno, soffitta e due terrazzini, censita al **NCEU** al foglio **18 P.IIa 1140 Sub 5**. Confina a Nord con la P.Ia 1107, a Est con la P.IIa 872, a Sud con la P.IIa 1109 e a Ovest con la P.IIa 1142.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle norme urbanistiche. Gli immobili sono parzialmente abusivi e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in “**Ambito Urbano-Tessuti Prevalentemente Residenziali**”.

PREZZO BASE euro 121.900,00 (Euro Cento-ventunomila-novecento/00).

L'immobile identificato con la particella n. 1140 sub 5 è stato edificato nei primi anni del duemila, ovvero nel duemilacinque con Permesso di Costruire n. 5/2005 rilasciato in data 19/10/2005 con Prot. N. 6722/t e successivamente è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria senza titoli edilizi (**ALL.09**).

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.

Si accede al Lotto mediante un portone in PVC posto su lato Est e accessibile dalla scala interna all'edificio, a cui a sua volta si accede tramite il portone principale posto sul lato Sud, che si apre su un piccolo cortile privato cui si accede da un cancello in metallo posto su Via Basilicata, su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti.

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

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
R E S I D E N Z I A L E	1	Soggiorno	34,06	2,76
	2	Cucina	9,02	2,76
	3	Bagno 2	3,18	2,76
	4	Corridoio	5,21	2,30
	5	Bagno 1	10,27	2,76
	6	Letto 1	14,86	2,76
	7	Letto 2	12,74	2,76
	8	Letto 3	9,78	2,76
	9	Balcone	11,62	-
	10	Balcone	4,42	-
	11	Soffitta	34,46	Varie
	12	Bagno	3,30	Varie
	13	Ripostiglio	1,86	Varie
	14	Terrazzino	12,04	-
TOTALE			166,82	

Relativamente all'abitazione, essa è dotata di impianto termico autonomo, alimentato tramite caldaia a metano standard e pompa di calore. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono stati realizzati sottotraccia.

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

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

[Lu] Abitazione al Piano Primo e Piano Sottotetto

- Soggiorno (H.= 2,76 m) di superficie utile 34,06 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Cucina (H. = 2,76 m) di superficie utile 9,02 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 3 Camere (H.= 2,76 m) di superficie utile rispettivamente 14,86 mq., 12,74 mq. e 9,78 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;

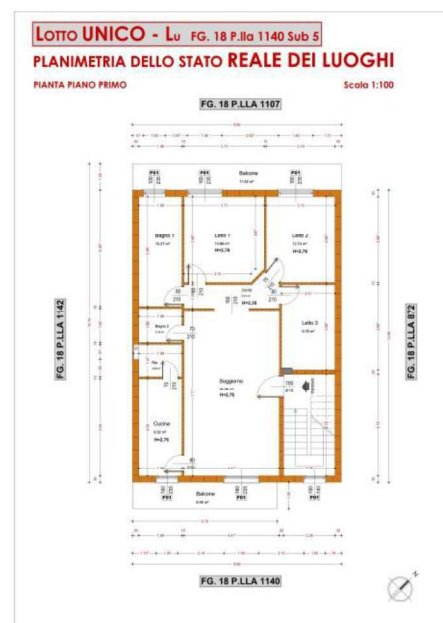


Figura 10 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO PRIMO (ALL. 07).

- N. 2 Bagni (H.= 2,76 m) di superficie utile rispettivamente 10,27. e 3,09 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Corridoio (H.= 2,30 m) di superficie utile 5,21 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Ripostiglio (H.= 2,76 m) di superficie utile 3,18 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 2 Balconi di superficie rispettivamente 8,46 mq. e 11,62 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in gres per esterni;
- Soffitta (Hm. 2,10) di superficie utile 34,46 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in cotto;
- N. 1 Bagno (H.= 2,00 m) di superficie utile 3,30 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Ripostiglio (H.= 1,50 m) di superficie utile 1,86 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in cotto;
- N. 2 Terrazzini di superficie rispettivamente 6,01 mq. e 6,03 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in gres per esterni;

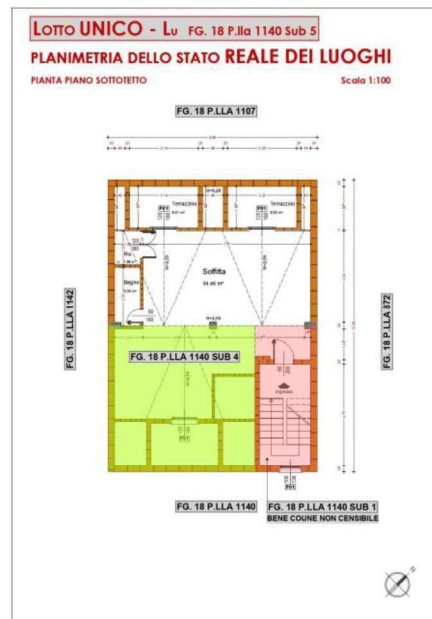


Figura 11 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO SOTTOTETTO (ALL. 07).

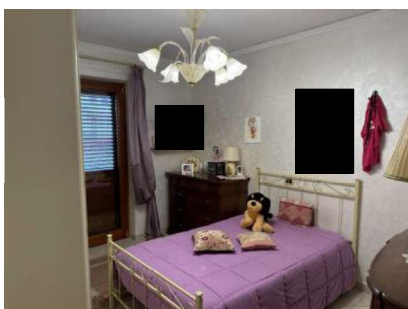


FOTO 1 – Letto 1 Piano Primo



FOTO 2 – Corridoio Piano Primo

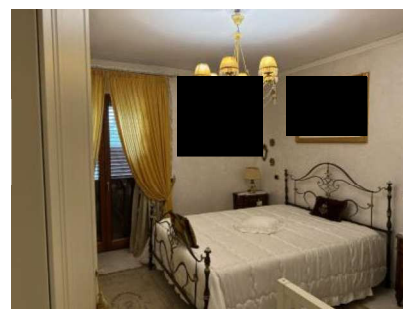


FOTO 3 – Letto 2 Piano Primo



FOTO 4 – Bagno 1 Piano Primo



FOTO 5 – Cucina Piano Primo



FOTO 6 – Soggiorno Piano Primo



FOTO 7 – Soffitta



FOTO 8 – Prospetto Anteriore



FOTO 9 – Prospetto Posteriore

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 20/08/2024 (ALL. 04) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al punto n. 3, ovvero:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 27/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/12/2019 - ISTANZA N.85395/20 Voltura n. 10537.1/2020 - Pratica n. PZ0086542 in atti dal 18/12/2020	

Situazione degli intestati dal 27/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/12/2019
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/2019 Pubblico ufficiale CIMMINO ROCCO Sede MELFI (PZ) Repertorio [REDACTED] COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 346.1/2020 Reparto PI di POTENZA in atti dal 09/01/2020	

Situazione degli intestati dal 21/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000 fino al 27/12/2019
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 500/1000 fino al 27/12/2019
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/12/2006 Pratica n. PZ0169032 in atti dal 21/12/2006 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2006)	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	18	1140	5	A/2	2	Totale: 150 m ² Totale: escluse aree scoperte: 142 m ²	524,20	
DATI DETIVANTI DA			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/12/2006

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	18	1140	5	A/2	2		524,20	
DATI DETIVANTI DA			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2006 Pratica n. PZ0170923 in atti dal 23/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8942.1/2006)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2006

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	18	1140	5	A/2	2		524,20	
DATI DETIVANTI DA			COSTITUZIONE del 21/12/2006 Pratica n. PZ0169032 in atti dal 21/12/2006 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2006)					

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto della presente vendita forzata, costituenti il **LOTTO UNICO – L_U**, è allo stato attuale nella disponibilità del debitore esecutato e del suo nucleo familiare, pertanto non sconta 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 Paterno, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questioni insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

“Ambito Urbano-Tessuti Prevalentemente Residenziali”.

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

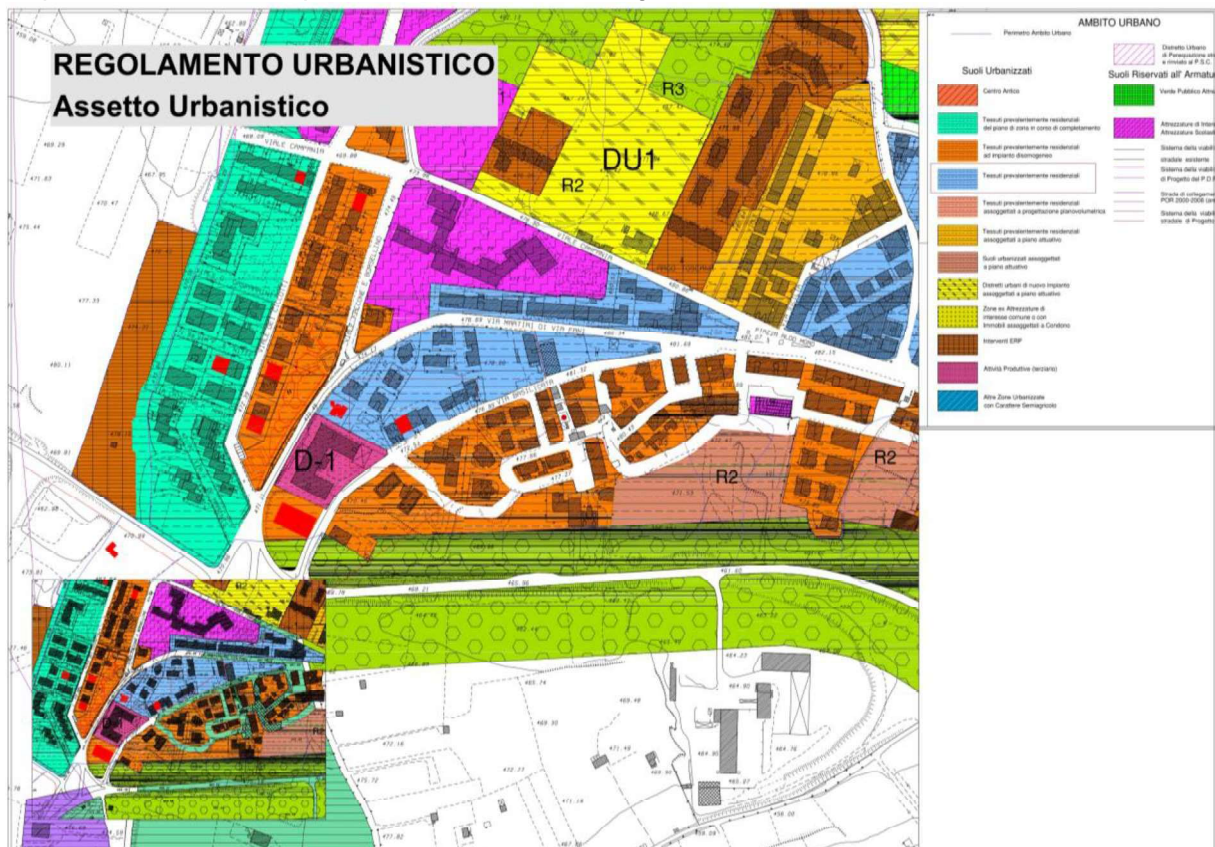


Figura 12 – Estratto REGOLAMENTO URBANISTICO.

- 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.

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

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Cimmino Rocco, Notaio in Melfi, del 27/12/2019 xxxxxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 09/01/2020 al [REDACTED] formalità; favore: xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (PZ) xxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà; contro: xxxxxxxxxx nata a Venosa (PZ) xxxxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà.
- Atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Corona Alessandra, Notaio in Palazzo San Gervasio, del 23/09/2005 xxxxxxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 30/09/2005 al [REDACTED] di formalità; favore: xxxxxx nata a xxxxxxxxxx (PZ) xxxxxxxx per i diritti di ½ di pien proprietà e xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà; contro: xxxxxxx nato a Palazzo San Gervasio (PZ) il xxxxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà, xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxx per i diritti di ½ di iena proprietà.
- Atto notarile di Compravendita a rogito Dott. Giovanna Fucci, Notaio in Venosa, del 07/04/1982 xxxxxxxxxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 07/05/1982 al [REDACTED] di formalità; favore: xxxxxxxxxx nato a Palazzo San Gervasio (PZ) il xxxxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà, xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxx per i diritti di ½ di iena proprietà.

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 03.12.2024, sulle unità censite al **NCEU** al foglio 18 Mappale 1140 Sub 5 gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 10/03/2007 ai nn. Rg. 6627 – Rp. 1182, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale ALESSANDRA CORONA n. Rep. 1410, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede MATERA (MT) C.F. 00604840777, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:
 - xxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);
 - xxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);

2. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 03/08/2007 ai nn. Rg. 17909 – Rp. 5416, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale SACCA' MARIA ROSARIA n. [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede MATERA (MT) C.F. 00604840777, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro;

contro:

- xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);
- xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);

TRASCRIPTIONI CONTRO

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 14/03/2024 ai nn. Rg. 4159 – Rp. 3564, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 446 del 23/02/2024 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI POTENZA, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di LUZZATTI POP NPLS S.R.L., sede MILANO (MI) C.F. 11912920961, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

- xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (PZ) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 18 P.LLA 1140 Sub 5 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI (**ALL.08**).

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'immobile identificato con la particella n. 1140 sub 5 è stato edificato nei primi anni del duemila, ovvero nel duemilacinque con Permesso di Costruire n. 5/2005 rilasciato in data 19/10/2005 con Prot. N. 6722/t e successivamente è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria senza titoli edilizi (**ALL.09**).

Per il fabbricato innanzi indicato è stato richiesto, ma mai rilasciato il Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto ed il realizzato emerge che sono presenti 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:

[Lu] Abitazione - Piano Primo

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



Figura 13 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Progetto Autorizzato Lotto U - LU PIANO PRIMO (ALL. 10).

[Lu] Abitazione - Piano Sottotetto

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 14 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto U- Lu P. SOTT. (ALL. 10).

Le difformità dell'immobile autorizzato, ovvero particella 1140 sub 5, possono essere sanate ai sensi 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 di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di € **6.016,00**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (PdC o SCIA in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per il bene prima descritto, 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

- **Fabbricati**

Parametro tecnico utilizzato: **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, del singolo lotto, risulta quindi dalla seguente tabella:

LOTTO UNICO - LU [FG. 18 P.IIa 1140 Sub 5]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al Piano Primo	117,25	100	117,25
Soffitta al Piano Sottotetto	43,45	50	21,72
Balconi/Terrazzi scoperti	35,25	35	12,34
TOTALE SUPERFICIE			151,31

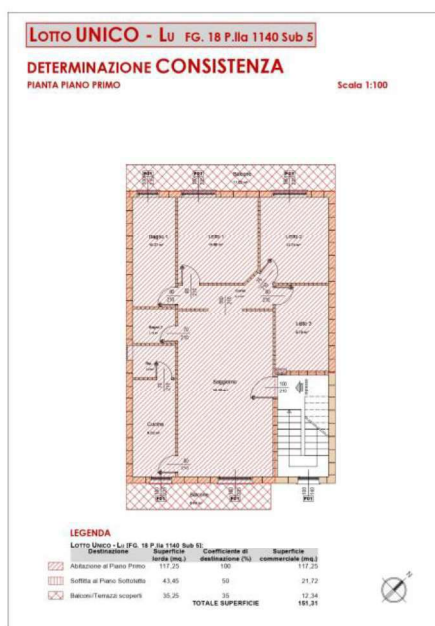


Figura 15 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. P. (ALL. 11).



Figura 16 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. S. (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 UNICO - Lu [FG. 18 P.IIa 1140 Sub 5]: RESIDENZIALE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: PALAZZO SAN GERVASIO

Fascia/zona: Periferica/VIA SARDEGNA - VIALE EUROPA - VIALE CAMPANIA - CORSO ITALIA - VIA PUGLIA - VIA KENNEDY - VIA REG. MARGHERITA -

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	660	750	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	750	930	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	325	420	L	1,1	1,6	L
Autorimesse	NORMALE	230	315	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	240	320	L	0,8	1,2	L

Figura 17 – Dati valore di mercato zona D1 Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) II Semestre 2023

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Residenziale - Marzo 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 43.500 €
Dettaglio scheda →
Comune di PALAZZO SAN GERVASIO Zona OMI: D1 Immobile: RES A02 87 m ² Quota trasferita 100%

Figura 18 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Palazzo San Gervasio (PZ)

Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € 725,00 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 e Soffitta	0,92
Coefficiente di Esposizione	
Su 2 lati	1,00
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,10
Coefficiente di ubicazione	
Zona intermedia	0,90

Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10
Coefficiente di funzionalità	
Riscaldamento autonomo con fonti rinnovabili	1,20

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

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

$$Vu = 725,00€ * 0,92% * 1,00% * 1,10% * 0,90% * 1,10% * 1,20% = 871,64 € \approx 870,00 €$$

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 il **LOTTO UNICO**:

$$1. \text{ LOTTO UNICO - Lu [FG. 18 P.IIa 1140 Sub 5]} = 151,31 \text{ mq} * € 870,00 = € 131.639,70$$

A tale importo così determinato va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 4.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi;
5. Realizzazione opere murarie per concretizzare in situ la divisione censita negli atti catastali, pari a € 3.522,03.

E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 11):

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

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

$$V_{M.-LU} = € 121.900,00$$

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, della documentazione agli atti e dalla dichiarazione del coniuge del debitore esecutato, il sottoscritto perito ha riscontrato che la residenza facente parte del **LOTTO Lu** del procedimento non è munito di certificazione energetica, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00 (**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**).

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 del 27/12/2019 Pubblico ufficiale CIMMINO ROCCO Sede MELFI (PZ) xxxxxxxxx - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico [REDACTED] Reparto PI di POTENZA in atti dal 09/01/2020.

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 UNICO – L_U – Abitazione al piano Primo e Sottotetto, censita al Foglio 18 Mappale 1140 Sub 5, del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ), in testa a [REDACTED] nata a [REDACTED] per la proprietà di 1/1, e si determina con serena coscienza in € 121.900,00 (Euro Cento-ventunomila-novecento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante. La concreta vendita degli immobili è subordinata alla costruzione in situ, al piano sottotetto, delle opere murarie previste negli atti catastali (Cfr. § 3,9 e ALL. 13).

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI					
1	LOTTO UNICO		151,31	€ 870,00	€ 131 639,70	-€ 9 788,03	121 900,00 €
						TOTALE	121 900,00 €

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, 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, 05 dicembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n° 26/2024 sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annachiara Di Paolo*.

E.I. 26/2024: 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:*** Permesso di Costruire N. 5/2005 del 19.10.2005 Prot. 6722/t;
- 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:*** Computo Metrico Estimativo.