

N. 50/2006 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

Procedimento n. 50/2006 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Angela Alborino

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 07.02.2024



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

Premesse	pag. 03
Controllo preliminare	pag. 03
Quesito 1	pag. 05
Quesito 2	pag. 07
Quesito 3	pag. 11
Quesito 4	pag. 13
Quesito 5	pag. 14
Quesito 6	pag. 16
Quesito 7	pag. 18
Quesito 8	pag. 19
Quesito 9	pag. 20
Quesito 10	pag. 20
Quesito 11	pag. 21
Quesito 12	pag. 21
Quesito 13	pag. 25
Quesito 14	pag. 25
Conclusioni	pag. 26



RELAZIONE PERITALE ESPERTO ESTIMATORE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, è stato nominato esperto nella procedura n. 50/2006 R.G.E. con provvedimento del G.E. del 05.07.2023 nel quale è stato disposto la rinnovazione della perizia estimativa per il Lotto 1.

E' stato sottoscritto l'atto di giuramento in data 15.07.2023 provvedendo, nello stesso giorno, all'invio telematico dello stesso alla Cancelleria dell'ufficio esecuzioni.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con lo studio dei documenti presenti nel fascicolo telematico e con l'acquisizione di tutta la documentazione utile per l'espletamento dell'incarico (visure, estratti di mappa, planimetrie catastali, titoli edilizi, ecc.) e quant'altro necessario per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

In data 20.11.2023, congiuntamente al Custode giudiziario, avv. Antonio Casulli, ed al proprio collaboratore geom. Vincenzo Tolve, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Melfi in Via D'annunzio.

In occasione del primo accesso, alla presenza degli intervenuti si è constatato che l'immobile era chiuso, che le porte erano bloccate da catene e lucchetti, ed il sig. [REDACTED] in qualità di erede pro quota dell'immobile, ha dichiarato che le chiavi erano in possesso del precedente Custode, Notaio dott.ssa [REDACTED]. Pertanto, sono state eseguite solo alcune foto dell'esterno del fabbricato e degli accessi.

In data 11.12.2023, a seguito di contatti con il Custode giudiziario, avv. Antonio Casulli, sono proseguite le operazioni peritali presso l'immobile sito nel Comune di Melfi in Via D'annunzio ed identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 84, part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate.

Insieme al proprio collaboratore, geom. Vincenzo Tolve è stato visionato l'immobile eseguendo un rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Successivamente è stato eseguito un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melfi, per verificare, sulla scorta della documentazione già presente in atti, i titoli abilitativi relativi al fabbricato ed all'immobile in esame.

Nell'allegato 1 sono riportati i verbali delle operazioni peritali.

Nel seguito viene data risposta ai quesiti posti dal G.E.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.



Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

In merito al primo punto, **il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva** emessa ai sensi della Legge n. 302/98, redatta dal Notaio Vito Pace in data 09.01.2007.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva è emerso che, **per l'immobile pignorato, tale certificazione risale sino ad atti di acquisto derivativi, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.**

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED] è stato trascritto in data [REDACTED]

La certificazione notarile sostitutiva è allegata al fascicolo telematico.

Per quanto riguarda il secondo punto, sempre dalla certificazione notarile nella quale sono allegate le visure storiche, si evince che **i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.**

Infine, in merito al terzo punto, si evidenzia che è stata fatta richiesta al Comune di Melfi del certificato di stato civile dell'esecutato e che, appena ricevuto, sarà trasmesso in via telematica.



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

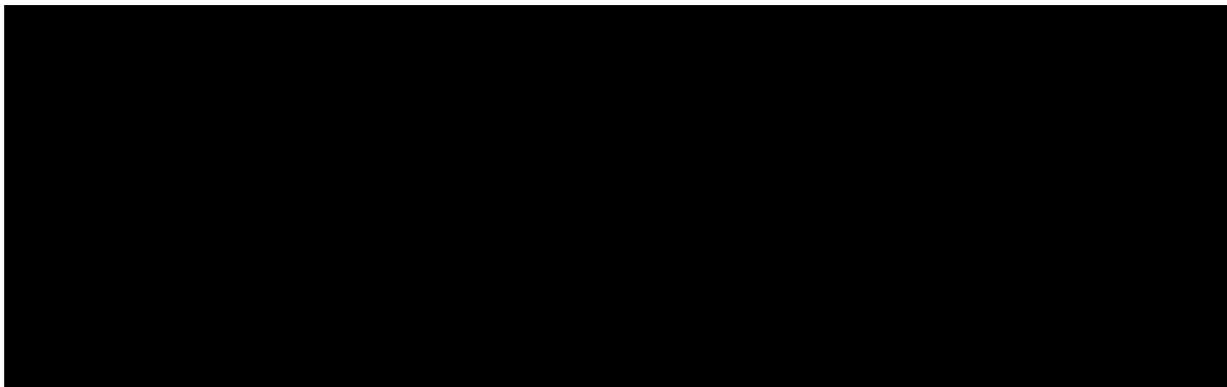
I beni indicati nel verbale di pignoramento, trascritto in data [REDACTED]

di R.p, e riguardanti il lotto in esame, sono i seguenti:

1) Piena proprietà quota 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio n. 140, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 84, p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate, piano terra, cat. D/2.

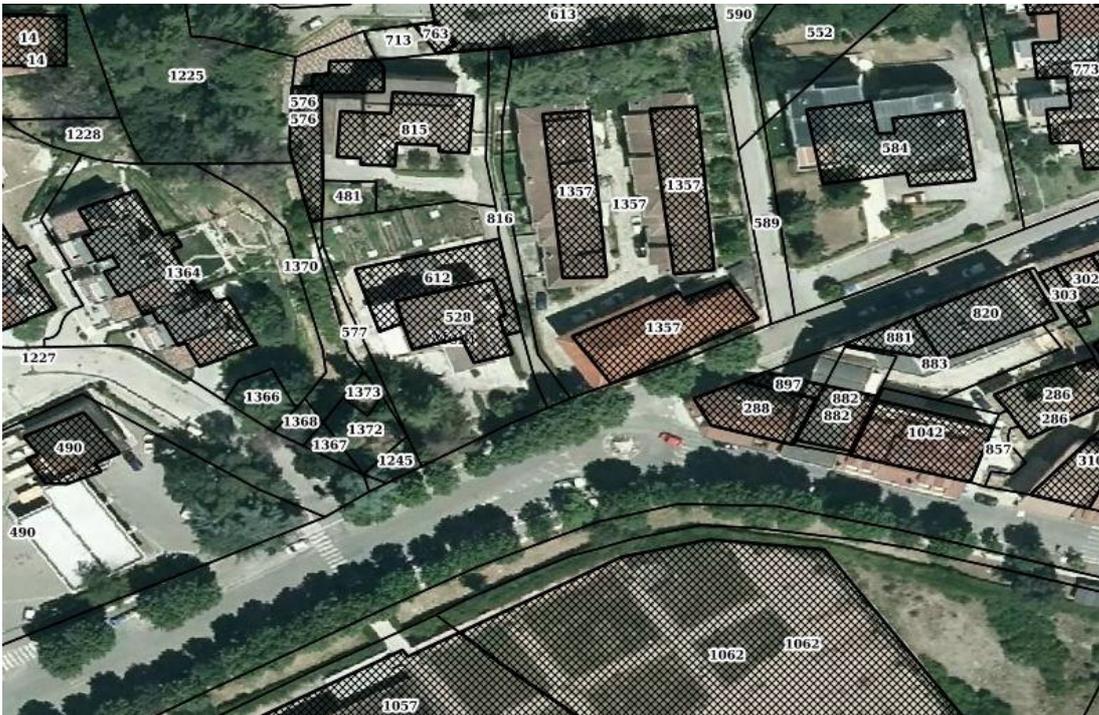
Per quanto riguarda i diritti reali, dall'esame della certificazione notarile e dei relativi atti di acquisto trascritti a favore della Società esecutata, si è accertato che **i diritti reali pignorati (1/1 di proprietà), corrispondono con la titolarità dell'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.**

Infatti il terreno su cui insiste l'immobile in esame è pervenuto al debitore esecutato con i seguenti atti:



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, facendo riferimento al Geoportale della Regione Basilicata (RSDI - Basilicata), che si riporta di seguito e nell'allegato 2.





In base alla sovrapposizione si evidenziano delle incongruenze nella mappa catastale che riporta ancora alcune particelle che sono state soppresse nel Catasto Terreni, come le part. 577, 45, 528. Per tali incongruenze nella mappa terreni occorre presentare una istanza di rettifica da inoltrare agli uffici del Territorio competenti.

Sulla base delle caratteristiche dei beni oggetto del pignoramento e per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita**, indicato come lotto 1, così costituito:

LOTTO n. 1.

Piena proprietà quota 1/1 dell'immobile ubicato nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio, individuato nel Catasto Fabbricati **al Foglio 84, p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate**, piano terra Categ. D/2.

Confini: a Sud con Via D'annunzio, ad Est con strada privata traversa di via D'annunzio, a Nord con part. 815 e 481, ad Ovest con part. 1370, 1372, 1373.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale



medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) e – in caso di assenza – provvederà ad acquisirlo. Il compenso per l'acquisizione del certificato, forfettariamente predeterminato, è pari ad euro 250,00.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio. Tale strada rappresenta il collegamento tra la stazione ferroviaria ed il centro della città.

In tale zona sono localizzati, oltre alla stazione ferroviaria, il terminal degli autobus e numerosi parcheggi. Inoltre, nella parte terminale di Via D'Annunzio, sono posizionati la villa comunale, il municipio e numerose attività commerciali.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da via D'Annunzio e dalla strada privata posta sul lato Est del lotto.



Vista prospetti fabbricato



Vista prospetti fabbricato

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia è costituito da un piano interrato e da tre piani fuori terra destinati a residenza.

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '70 del secolo scorso ed è costituito da struttura portante in cemento armato e solai di interpiano e di copertura in laterocemento.

Al momento dei sopralluoghi eseguiti si è constatato che si stavano eseguendo dei lavori di ristrutturazione del fabbricato che, però, non hanno interessato l'immobile oggetto di perizia, né le parti esterne dello stesso.

Nel seguito viene effettuata la descrizione dettagliata del lotto.



Lotto n. 1.

Piena proprietà quota 1/1 dell'immobile ubicato nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio, individuato nel Catasto Fabbricati **al Foglio 84, p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate**, piano terra Cat. D/2.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del fabbricato. A tale unità si accede da un cancello posto su via D'annunzio ed anche dalla strada laterale.

Antistante l'unità immobiliare è ubicata l'area esterna che in parte è pavimentata ed in parte sistemata a verde, ed ha una superficie di circa mq 585,00.

L'unità immobiliare è destinata a sala ristorante e sala ricevimenti ed è costituita da atrio di ingresso, ufficio, sala ristorante, servizi igienici per il personale e per il pubblico, deposito, dispensa e cucina. Sono, inoltre, presenti alcuni locali tecnologici, quali la cabina enel, il locale trasformatori e la centrale termica.

L'immobile presenta le seguenti finiture: la pavimentazione della sala è realizzata in granito posto in opera a macchia aperta, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica per un'altezza di m. 2,20; le pareti sono intonacate e tinteggiate; sono presenti controsoffitti in cartongesso tinteggiati; le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera. Sono, inoltre, presenti tutti gli impianti tecnologici; elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento che, attualmente, non sono allacciati alle reti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre. Infatti, tale immobile non è utilizzato da oltre dieci anni e nel corso del sopralluogo si è accertata la presenza di numerose infiltrazione con la presenza di efflorescenze e muffe sulle pareti e sui soffitti come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata. Tali fenomeni sono localizzati nella parte inferiore delle pareti a diretto contatto con il terrapieno. Inoltre, sono presenti sul controsoffitto in corrispondenza delle giunzioni delle strutture. In tale zona, ubicata nella parte nord del lotto, è situata la parte di struttura ad un sol piano, giuntata alla struttura principale, al di sopra della quale è posizionato un giardino e dove sono ubicati i lucernari.



Vista interna atrio ingresso



Vista interna sala ristorante





Vista interna sala ristorante



Vista interna sala ristorante



Vista interna servizi igienici



Vista interna deposito



Vista interna dispensa



Vista interna cucina

Confini: a Sud con Via D'annunzio, ad Est con strada privata traversa di via D'annunzio, a Nord con part. 815 e 481, ad Ovest con part. 1370, 1372, 1373

La superficie utile netta dell'immobile è di mq 611,50, mentre quella lorda è di mq 701,60; la superficie esterna è di mq 585,00; l'altezza interna è di m 3,80 per la sala ristorante e la cucina, mentre per i vani posti nella zona est è pari a m 2,60.

Ai fini della stima, poiché i valori di mercato sono riferiti alle superfici lorde degli immobili, si è fatto riferimento alla superficie commerciale costituita dalla superficie lorda.

Tale unità immobiliare **non è dotata di attestato di prestazione energetica** ed i costi per la sua acquisizione ammontano a € 500,00.

Nel seguito è riportata la planimetria dello stato reale dei luoghi



A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

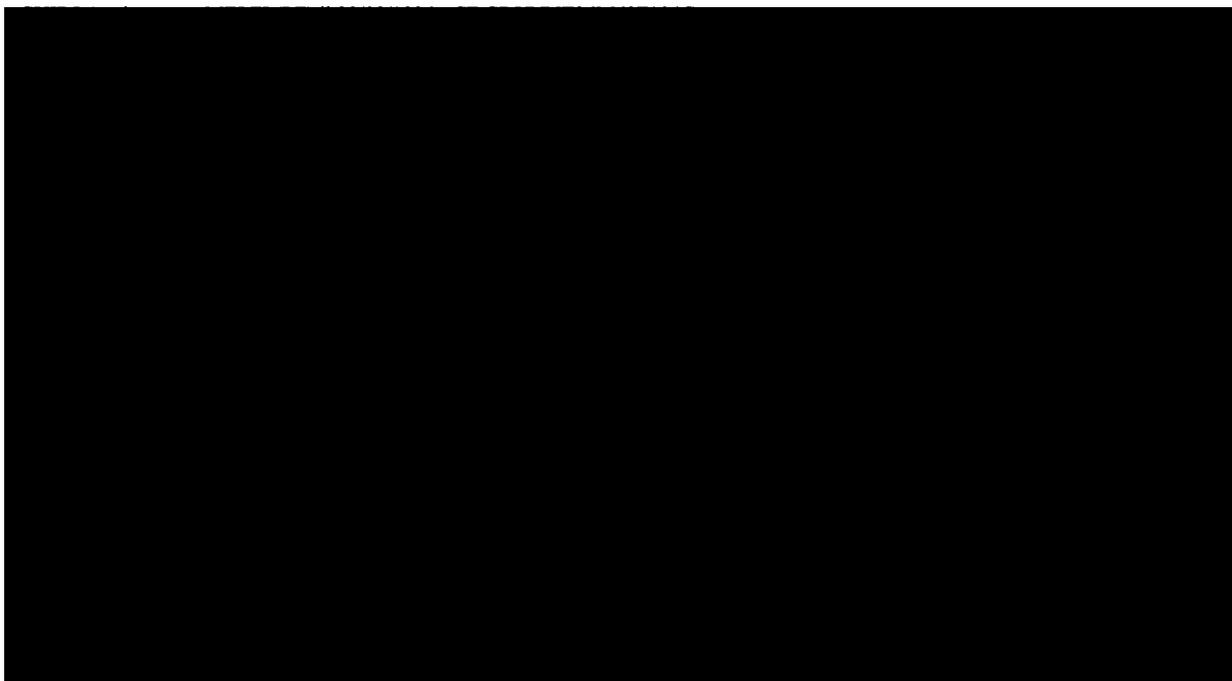
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

In merito a tale quesito, il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali storici e le planimetrie presenti negli atti del Catasto, che vengono riportati nell'allegato 5.

Si precisa che attualmente l'immobile in esame risulta intestato a:



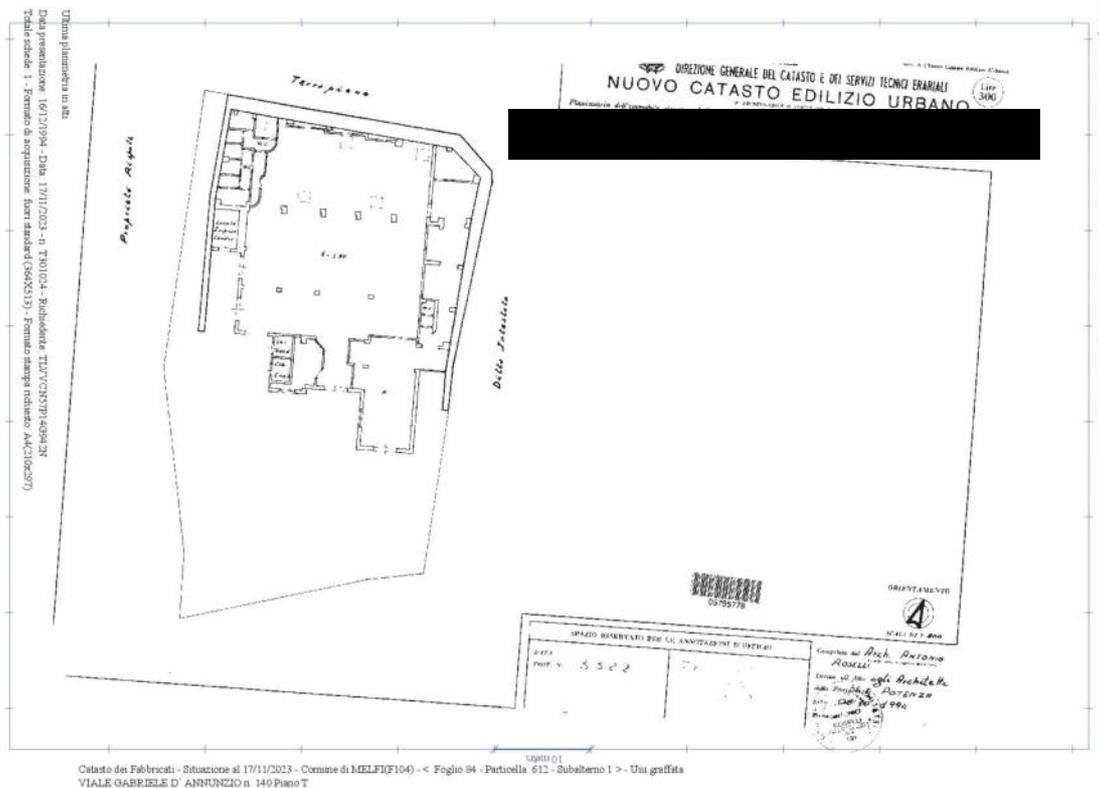
Pertanto, da quanto sopra indicato e dall'esame della certificazione notarile in atti è **stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, con le risultanze catastali.**

Il quesito richiede di precisare eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.



Dalle verifiche eseguite si è accertato che per l'immobile individuato nel Catasto Fabbricati al **folio 84 p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate, non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Nel seguito è riportata la planimetria catastale della particella 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate.



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **folio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Inoltre l'esperto riporterà la risposta di cui al presente quesito, oltre che all'interno della relazione di stima secondo l'ordine dei quesiti, anche in apposito separato allegato, separatamente dalle risposte altri quesiti.



Con riferimento ai beni individuati e precedentemente descritti, nel seguito viene riportata lo schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1.

Piena proprietà quota 1/1 dell'immobile ubicato nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio n. 140, individuato nel Catasto Fabbricati **al Foglio 84, p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate**, piano terra Categ. D/2.

Confini: a Sud con Via D'annunzio, ad Est con strada privata traversa di via D'annunzio, a Nord con part. 815 e 481, ad Ovest con part. 1370, 1372, 1373.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica.

Il fabbricato nel quale ricade l'appartamento individuato nel Catasto Fabbricati **al Fg. 84 p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate**, è stato realizzato con **Licenza edilizia n. 155 del 12.01.1968, Concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 03.04.1990 e Concessione edilizia n. 05/1994 del 21.01.1994.**

Per l'immobile in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 22.02.1995.

PREZZO BASE: € 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

- 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto mortis causa**.



Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di **comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto sui beni pignorati**.

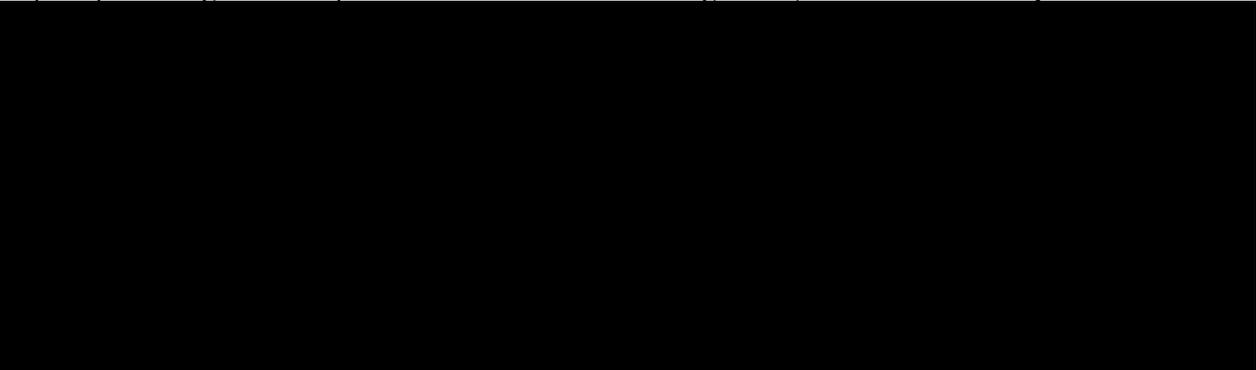
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Per quanto riguarda la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati facenti parte del lotto, si è accertato quanto segue.

In seguito al Tipo mappale n. 4499.1/1994 del 11.08.1994 ed all'accatastamento dei fabbricati, sono state costituite la particella n. 528, 530 e 612 del foglio n. 84, tutte con qualità Ente Urbano.

Il terreno su cui insiste l'immobile in esame è pervenuto al debitore esecutato con i seguenti atti:

- per quanto riguarda le particelle 18/c e 15/b del foglio 84, con **atto di compravendita del**



Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Vito Pace del 09.01.2007, a cui si rimanda, sono riportati i dati degli atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità



dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.



Per quanto riguarda la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dall'esame della documentazione presente negli atti della procedura e di quella visionata presso il comune di Melfi, si è accertato che **per la realizzazione del fabbricato e dell'unità immobiliare in esame** sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza edilizia n. 155 del 12.01.1968** rilasciata dal Sindaco del Comune di Melfi al signor [REDACTED] per la realizzazione di n. 2 palazzine ubicate in Via D'Annunzio.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 03.04.1990** rilasciata a seguito di richiesta di sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985 avviata con istanza prot. n. 607 del 30.08.1986 per gli abusi edilizi commessi nella palazzina edificata in via D'Annunzio n. 140.
- **Concessione edilizia n. 05/1994 del 21.01.1994** per i lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del locale sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato in via D'Annunzio n. 140.

L'epoca di realizzazione del fabbricato è risalente all'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

- in data 22.02.1995 è stato rilasciato il certificato di Autorizzazione di Agibilità dal Sindaco del Comune di Melfi per l'unità immobiliare in esame.

Le piante attuali degli immobili corrispondono con le planimetrie allegate ai titoli autorizzativi.

Nell'allegato 7 sono riportate le copie delle Autorizzazioni Edilizie con gli allegati grafici.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Al momento dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto della presente perizia sono liberi.



Le chiavi dell'immobile sono state consegnate al sig. [REDACTED] erede del debitore esecutato, al fine della detenzione e dell'ordinaria manutenzione dell'immobile, come risulta dal verbale del 11.12.2023 riportato nell'Allegato 1.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In merito alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue.

- Dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui beni, **non sono pendenti altre procedure esecutive**.

- **Non vi sono procedimenti giudiziari civili** relativi ai beni pignorati.



- 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.

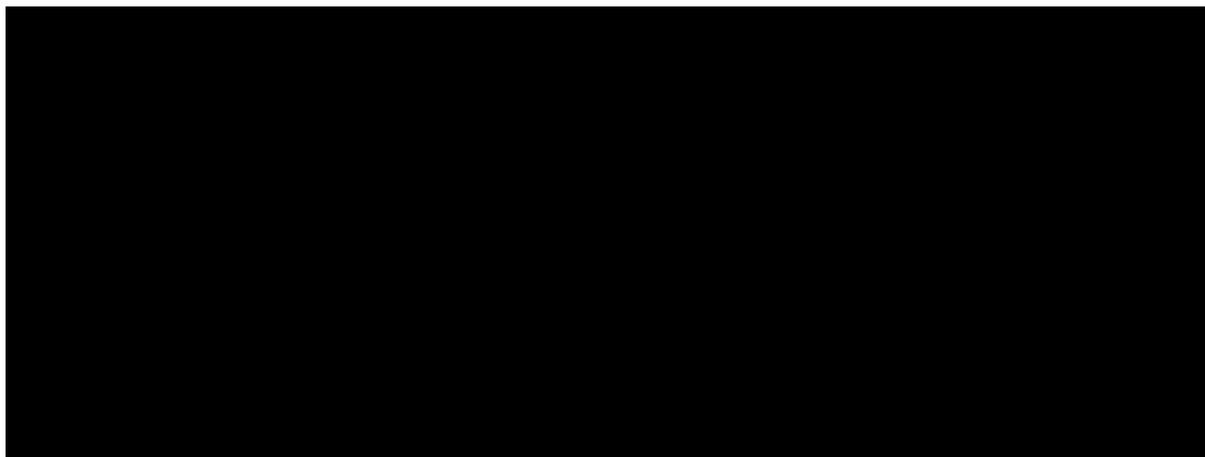
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non vi sono Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- 1)
- 2)
- 3)



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

In riferimento agli accertamenti effettuati, **i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale**, e non vi è stato un provvedimento di declassamento.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

In riferimento al presente quesito, **i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.**



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Relativamente alle spese di gestione degli immobili pignorati, si precisa che gli stessi non fanno parte di fabbricati condominiali e, pertanto, non ci sono quote condominiali e spese di gestione.

Infatti, per il fabbricato nel quale ricade l'immobile in esame non è costituito un condominio e, da informazioni ricevute dal sig. [REDACTED] erede del debitore esecutato, i lavori che si stavano eseguendo al momento del sopralluogo non hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di perizia, né le parti esterne della stessa.

Si ribadisce che non sono stati rilevate altre procedure o procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.



L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

La stima di un immobile può avvenire con i metodi di capitalizzazione del reddito o con la stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. I differenti metodi presentano una ben definita unità concettuale e la scelta tra l'una e l'altra metodologia consiste sostanzialmente nell'analisi relativa all'impostazione ed allo sviluppo del più significativo ed immediato confronto tra le caratteristiche che, a giudizio dell'estimatore, concorrono alla formazione del valore del bene oggetto di stima con quelle analoghe di altri beni di prezzo noto. Il criterio da adottare, o facendo riferimento alla stima analitica o a quella sintetica, deve, alla base di tutto presupporre la conoscenza dei prezzi noti di mercato.

Nel caso in esame si è proceduto alla valutazione dei beni sia con la stima sintetico-comparativa sia con la stima analitica di capitalizzazione dei redditi, operando poi una media dei valori determinati.

Nel seguito viene riportata la stima con i metodi citati in precedenza.

- Stima sintetica.

La stima degli immobili in oggetto viene eseguita col metodo sintetico – comparativo, con il quale si ottiene il valore di mercato di un bene in condizioni di ordinarietà confrontando il prezzo pagato per beni simili a quello oggetto di stima o applicando il prezzo medio di mercato per immobili simili desunto da indagini di mercato o da listini accreditati (per es. O.M.I.).

Tali valori devono poi essere rapportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione, e la sua appetibilità.

Le condizioni a contorno, essenziali nella decisione di procedere all'acquisto di un immobile residenziale, sono essenzialmente: i servizi presenti nell'area, la facilità di accesso e le infrastrutture di collegamento.



Inoltre, occorre considerare che negli ultimi anni, a causa della particolare congiuntura economica che ha interessato anche il mercato immobiliare, vi è stato un forte calo delle contrattazioni di beni immobili, che ha comportato, di conseguenza, una riduzione della domanda e che ha riguardato sia i terreni che i fabbricati.

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio. Tale strada rappresenta il collegamento tra la stazione ferroviaria ed il centro della città. In tale zona sono localizzati, oltre alla stazione ferroviaria, il terminal degli autobus e numerosi parcheggi. Inoltre, nella parte terminale di Via D'Annunzio, sono posizionati la villa comunale, il municipio e numerose attività commerciali.

Per la stima del bene con il metodo sintetico-comparativo si è tenuto conto che il mercato, per la particolare congiuntura economica attuale, non è particolarmente dinamico.

Per la stima degli immobili, si è considerato il valore unitario relativo alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Melfi, relativo alla Zona B1 dove ricade l'immobile in esame, e relative al primo semestre del 2023.

In particolare sono stati presi in considerazione i valori relativi alle costruzioni inserite nell'area suddetta, per la tipologia di attività commerciali.

Pertanto, per le zone sopraelencate si considera il listino dell'OMI che indica i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Attività commerciali allo stato conservativo normale: min. €/mq 820,00 - max €/mq. 1.100,00, si assume il valore medio di €/mq. 960,00;

L'Allegato 8 contiene i listini dell'OMI da cui sono stati desunti i valori unitari di mercato sopra riportati.

Di seguito viene effettuata la stima del lotto apportando ai valori unitari sopra indicati, dei coefficienti di adeguamento per tener conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali lo stato di conservazione e di manutenzione e la funzionalità.

Al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 960,00 deve essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0.20 per tener conto dello stato di conservazione rilevato in sede di sopralluogo ed un coefficiente di riduzione di 0,05 per tener conto che l'edificio è stato realizzato oltre cinquanta anni fa.

Di conseguenza il prezzo unitario da assumere a base della valutazione del bene scaturisce dal seguente conteggio:

$$- \text{€/mq. } 960,00 \times (1-0,20-0,05) = \text{€/mq. } 720,00.$$

La superficie commerciale calcolata nella risposta al quesito n. 2 come superficie lorda è pari a **mq. 701,60.**

Quindi il valore di mercato con il metodo sintetico comparativo è pari a :

$$- \text{mq. } 701,60 \times \text{€/mq } 720,00 = (\text{in C.T.}) \quad \underline{\underline{\text{€ } 505.000,00.}}$$

- Stima analitica.

La stima analitica viene effettuata con il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Tale metodo di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in



funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare).

Pertanto, con tale procedimento il canone annuo dell'immobile viene convertito direttamente nel valore di mercato dello stesso mediante la formula:

$$V_m = R_n/r$$

dove:

R_n = reddito netto annuo

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese quali, inesigibilità, assicurazioni, servizi, oneri di manutenzione, ammortamenti, oneri tributari, ecc.

Per la determinazione del reddito lordo si è fatto riferimento al contratto di fitto di ramo d'azienda stipulato per lo stesso immobile in esame nell'anno 2008 e che riporta un importo annuo di € 36.000,00.

In primo luogo, da un'analisi dei valori unitari di mercato per la tipologia di immobili destinati ad attività commerciali, si è accertato che non vi è stata alcuna variazione di tali valori tra l'anno 2008 ed il 2023, come si desume dai dati OMI riportati nell'allegato 8.

Si evidenzia che il valore indicato nel citato contratto comprende anche il fitto per i costi delle attrezzature e delle licenze, che, quindi, devono essere detratti dal reddito lordo e che sono stati valutati pari al 15%.

Pertanto il reddito annuo lordo ammonta a:

$$€ 36.000,00 - 15\% = € 30.600,00$$

Da tale importo vanno detratte le spese per inesigibilità, assicurazioni, servizi, oneri di manutenzione, ammortamenti, oneri tributari, ecc. che sono stati stimati pari al 30% e che ammontano pertanto a $(€ 30.600 \times 0,30) = € 9.180,00$.

Quindi detraendo tali spese dal reddito annuo lordo, si ha:

$$(€ 30.600,00 - € 9.180,00) = € 21.420,00$$

che rappresenta il reddito annuo netto dell'immobile oggetto di stima.

Per quanto riguarda la scelta del saggio di capitalizzazione, si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite dai testi di estimo (Forte - Orefice) che sono ricavate da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, secondo la tabella che segue

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo	massimo	medio
centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
centro di piccola dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Nel caso in esame si è considerato il valore medio del 4% in quanto il Comune di Melfi ricade nei centri di piccola dimensione.



A tale valore, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile in esame, ed in particolare lo stato di conservazione rilevato in sede di sopralluogo e la vetustà dell'edificio, si è aggiunto un coefficiente pari a 0,25 e, pertanto, il saggio di capitalizzazione è stato assunto pari a 4,25%.

Pertanto, il valore di mercato è il seguente.

$$V_m = R_n/r = € 21420,00/4,25\% = \underline{\underline{€ 504.000,00}}$$

che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto secondo la stima analitica.

Poiché i valori ottenuti con i due metodi di stima sono approssimativamente contenuti entro limiti non superiori al 10% del valore medio, si può pervenire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima facendo la media aritmetica dei due valori ottenuti precedentemente e si ha:

$$(€ 505.000,00 + € 504.000,00)/2 = \underline{\underline{€ 504.500,00}}$$

Al valore sopra determinato devono essere dettratti i costi per la redazione dell'APE, così come determinati nella risposta ai quesiti precedenti, che ammontano complessivamente a € 500,00.

Pertanto il valore sarà pari a:

$$€ 504.500,00 - € 500,00 = \underline{\underline{€ 504.000,00.}}$$

Al fine della determinazione del **prezzo base d'asta**, tenuto conto delle differenze tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene, per il caso in esame, applicare una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, e, pertanto, il prezzo a base d'asta è il seguente:

$$€ 504.000,00 - 10\% = (\text{in C.T.}) \underline{\underline{€ 428.000,00 (\text{euro quattrocentoventottomila/00})}}$$

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità.

Gli immobili facenti parte del lotto sono stati pignorati per l'intera quota 1/1 e, pertanto, non si è proceduto ad individuare la quota indivisa.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.



In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Si evidenzia che è stata fatta richiesta del certificato di stato civile ed il certificato di residenza storico e certificato di matrimonio dell'esecutato presso il Comune di Melfi e che, appena ricevuti saranno trasmesso in via telematica.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato 1 - Verbali operazioni peritali

Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato 4 - Documentazione fotografica

Allegato 5 - Documentazione catastale

Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

Allegato 7 - Documentazione urbanistica

Allegato 8 - Listini OMI del Comune di Melfi



Allegato 2 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

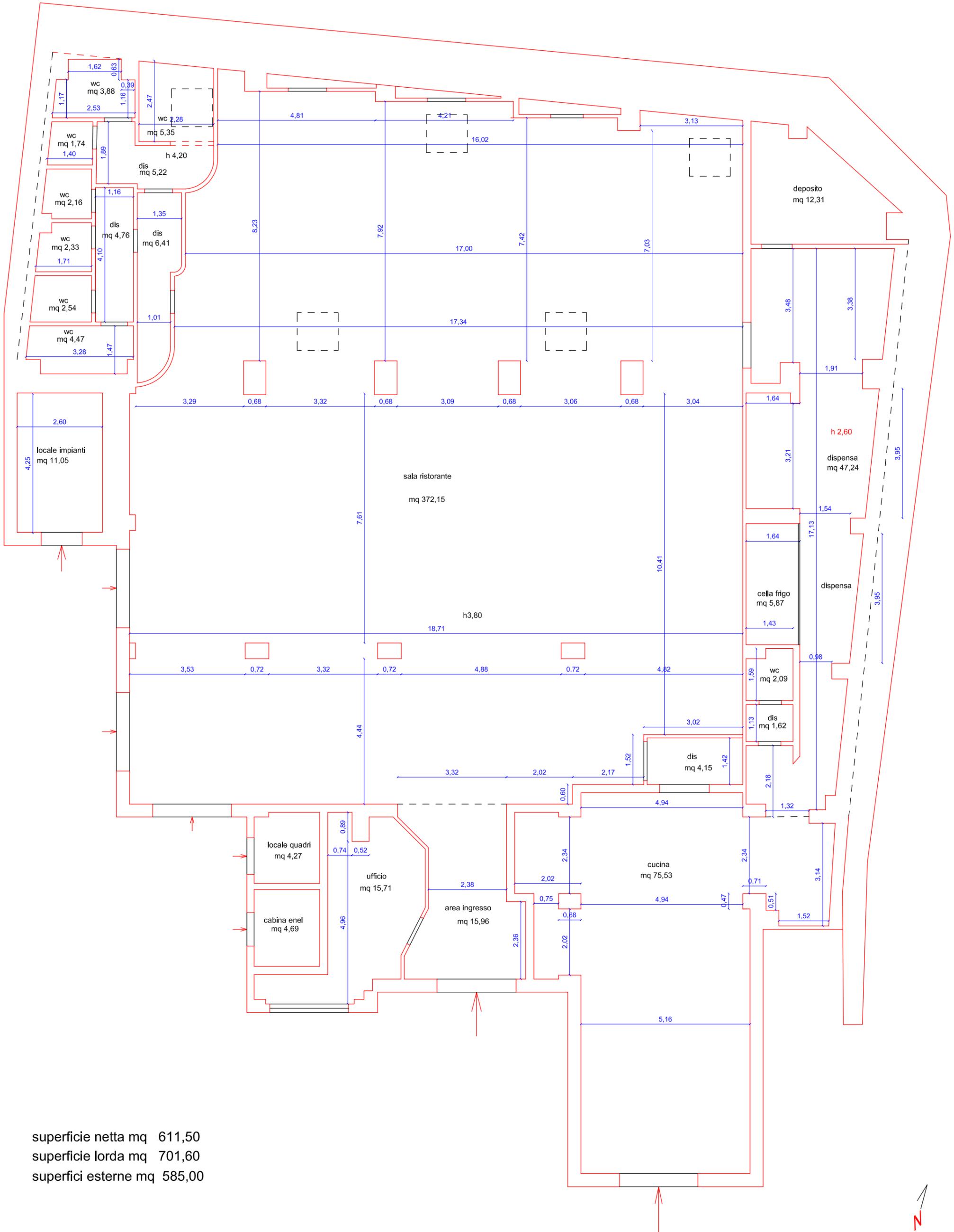


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (RSDI Basilicata)

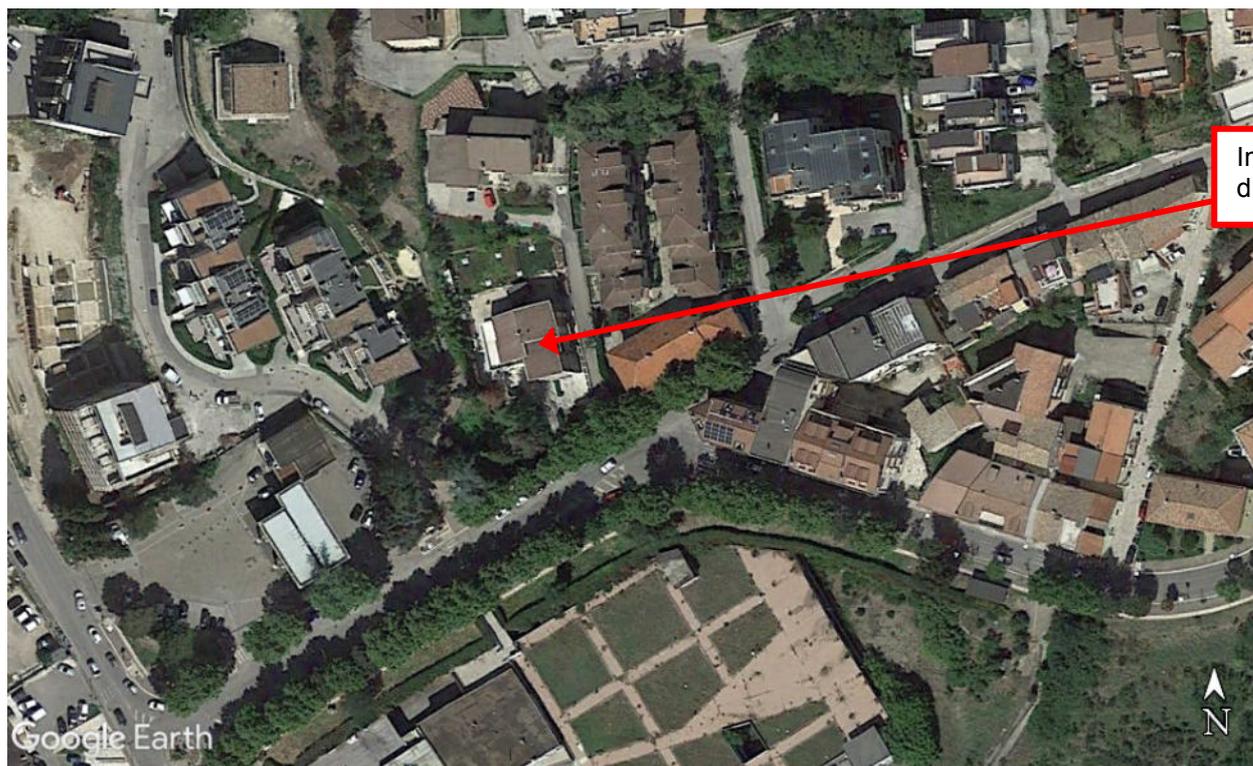
Allegato 3 - Elaborati grafici stato dei luoghi

- Pianta piano seminterrato

PIANO SEMINTERRATO

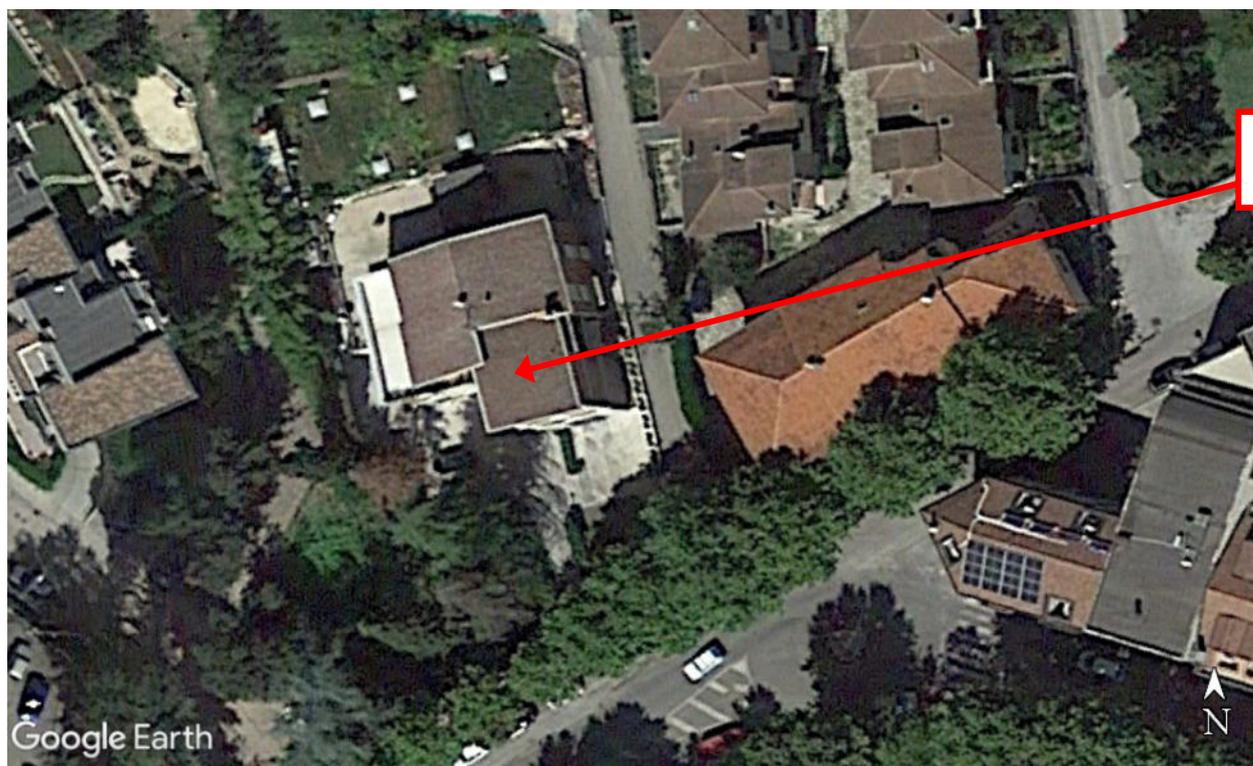


Allegato 4 - Documentazione fotografica



Immobile oggetto di perizia

Foto n. 1 – Immobile sito in Melfi - Via D'Annunzio - Vista aerea



Immobile oggetto di perizia

Foto n. 2 – Immobile sito in Melfi - Via D'Annunzio - Vista aerea



Foto n. 3 – Vista esterna fabbricato - Lato Sud



Foto n. 4 – Vista esterna fabbricato - Lato Sud



Foto n. 5 – Vista esterna fabbricato - Lato Sud ed Est



Foto n. 6 – Vista esterna fabbricato - Lato Est



Foto n. 7 – Vista esterna fabbricato - Lato Nord



Foto n. 8 – Vista esterna fabbricato - Lato Ovest



Foto n. 9 – Vista area esterna



Foto n. 10 – Vista area esterna

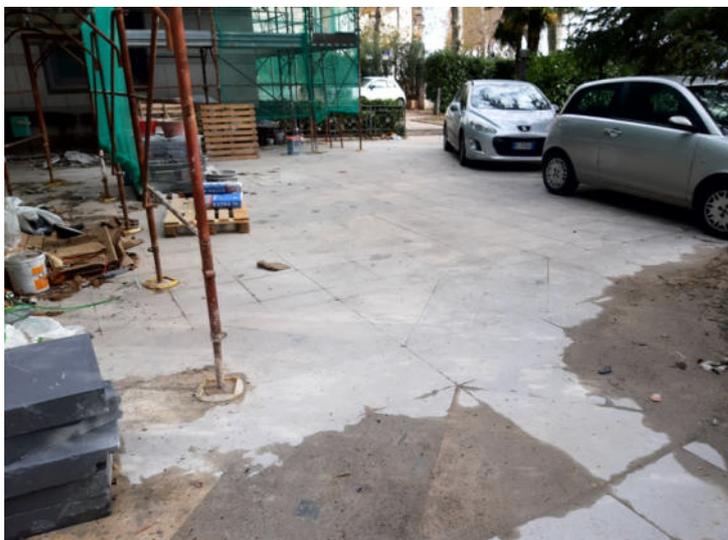


Foto n. 11 – Vista area esterna

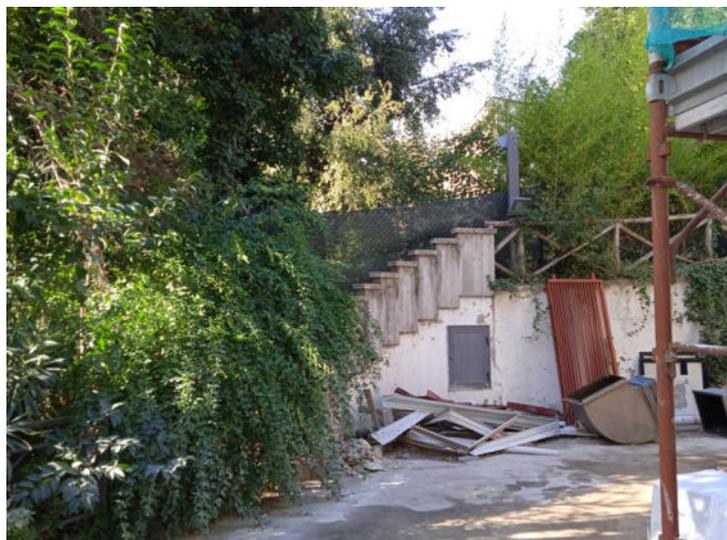


Foto n. 12 – Vista area esterna



Foto n. 13 – Vista accessi locali tecnici



Foto n. 14 – Vista ingresso



Foto n. 15 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area ingresso



Foto n. 16 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Ufficio

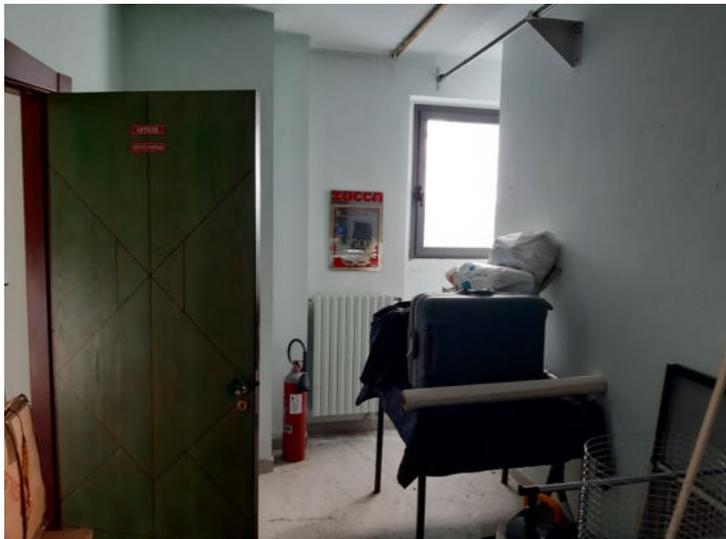


Foto n. 17 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Ufficio



Foto n. 18 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 19 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 20 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 21 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 22 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 23 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 24 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 25 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 26 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 27 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Sala ristorante



Foto n. 28 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 29 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 30 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 31 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 32 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 33 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 34 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Servizi igienici



Foto n. 35 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Deposito



Foto n. 36 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Deposito



Foto n. 37 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area dispensa



Foto n. 38 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area dispensa



Foto n. 39 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area dispensa



Foto n. 40 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area dispensa



Foto n. 41 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area dispensa



Foto n. 42 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Area dispensa



Foto n. 43 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Cucina



Foto n. 44 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Cucina



Foto n. 45 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Cucina



Foto n. 46 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Cucina



Foto n. 47 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Cucina



Foto n. 48 – Part. 528 sub 1, 530 e 612 sub 1, graffate - Cucina

Allegato 6 - Schema sintetico-descrittivo del lotto

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO n. 1.

Piena proprietà quota 1/1 dell'immobile ubicato nel Comune di Melfi alla Via G. D'Annunzio n. 140, individuato nel Catasto Fabbricati **al Foglio 84, p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate**, piano terra Categ. D/2.

Confini: a Sud con Via D'annunzio, ad Est con strada privata traversa di via D'annunzio, a Nord con part. 815 e 481, ad Ovest con part. 1370, 1372, 1373.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e urbanistica.

Il fabbricato nel quale ricade l'appartamento individuato nel Catasto Fabbricati **al Fig. 84 p.lle 528 sub 1, 530 e 612 sub1, graffate**, è stato realizzato con **Licenza edilizia n. 155 del 12.01.1968, Concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 03.04.1990 e Concessione edilizia n. 05/1994 del 21.01.1994.**

Per l'immobile in esame è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 22.02.1995.

PREZZO BASE: € 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00)

Allegato 7 - Documentazione urbanistica

- copia autorizzazioni edilizie;
- piante allegate alle autorizzazioni edilizie;
- certificati di agibilità.

COMUNE DI MELFI
UFFICIO TECNICO

N. 255

IL SINDACO

VISTA l'istanza in data 21/12/67, presentata da l. l. q.

per [redacted] chiesta ad ottenere la licenza edilizia

per la costruzione di n. 2 palazzine

in Via (o Località) G. D'Annunzio dell'abitato (o dell'agro) di Melfi, in conformità progetto alligato all'istanza, redatto dall' [redacted]

SENTITO il parere della Commissione igienico-edilizia,

VISTO il Regolamento Edilizio approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 6 ottobre 1959, registrato alla Corte dei Conti addì 9-12-1959 Reg. 51 LL. PP. Foglio 19;

VISTO il Piano Regolatore Generale del Comune;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150;

VISTO il T.U. della legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 3-3-1934 n. 383;

RITENUTO meritevole di approvazione l'anzidetto progetto - alle condizioni sotto elencate - salvo beninteso gli eventuali diritti di terzi, l'analogo benessere dell'Ufficio del Genio Civile e gli eventuali vincoli e limiti imposti da leggi e regolamenti speciali;

DETERMINA il rilascio della presente

LICENZA DI COSTRUZIONE

al [redacted]
per [redacted]

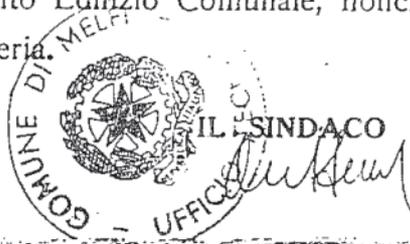
costruzione di n. 2 palazzine

in Via (o Località) G. D'Annunzio

dell'abitato (o dell'agro) di Melfi, in conformità al progetto alligato all'istanza, redatto dall' [redacted], alle seguenti condizioni [redacted]

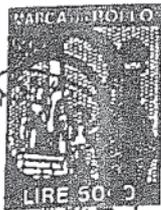
La presente licenza è soggetta alle norme del Regolamento Edilizio Comunale, nonché a tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Melfi, 12/1/68



COMUNE DI MELFI

PROVINCIA DI POTENZA



C.A.P. 85025

3 APR. 1990

11

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 13

~~AUTORIZZAZIONE~~

IL SINDACO

VISTA la legge 28/2/1985, n°47 e successive modifiche ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

VISTA la domanda mod.47/1985 ~~2~~ - B - C ~~2~~ - n° 607 del
l'apposito registro, prodotta in data 30.08.86 dal Sig.

qualità di PROPRIETARIO tendente ad ottenere
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

-su area distinta in N.C.E.U. foglio n° 84 particella
e/o su area in N.C.T. foglio n° particella ;

-Destinat. PER EFFETTO DELLA VIGENTE VARIANTE AL P.R.G. AD AREA
B120 E PER EFFETTO DELLA NUOVA VARIANTE ADOTTATA IN ZONA C3.

-Ubicato in via Pe G. D'ANNUNZIO n° 140 ;

PRESA visione della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dei relativi elaborati tecnici previsti dalla citata legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

ACCERTATO che l'opera/~~lavori~~ rientra /, con riferimento alla tabella allegata alla legge 47/85, nella tipologia n° 1 e nell'epoca di esecuzione 2-9-1967 al 29-1-77 ;

COMUNE DI MELFI

PROVINCIA DI POTENZA

C.A.P. 85025

VISTO che, come emerge dal parere del dipendente Ufficio Tecnico in data 2-04-1990 l'opera/~~lavori~~ è/~~sono~~ ammissibile alla sanatoria, in quanto:

-l'edificio rispetta i termini temporali sul completamento funzionale delle opere come previsto dall'art.31 della legge 47/85 e come ulteriormente specificati dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 30/7/85 n°3356/25 (data di completamento dichiarata con atto notorio del 25 MARZO 1986);

-l'edificio rispetta le norme della legge 2/2/74, n°64 e del D.M. 24/1/86 (art.32 legge n°47/85) come è certificato nell'attestazione prodotta a corredo dell'istanza di condono e dal deposito degli elaborati tecnici effettuato alla Sezione Circondariale LL.PP. di Melfi il _____ al n° _____;

-l'oblazione è stata versata per intero e nella giusta misura;

-l'edificio è localizzato in area zonizzata di Tipo B1 20 dalla Variante adottata e di Tipo C3 dalla Variante vigente E NON RICADE NEI CASI PREVISTI DALL'ART. 33 della

legge n. 47/85

l'edificio ricadente nei casi previsti dall'art.32 della legge n°47/85 è munito di parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali espresso con nota n° 17006/88 del 12-03-1988 ed è in regola con le indicazioni della legge n°64/74.

DATO ATTO che 1 richiedente ha/è:

- versato, come risulta dalle ricevute di c/c postale prodotte e dall'ultima n° 331 del 29.12.86 il saldo dell'oblazione dovuta allo Stato, di complessive f. 11.087.300 oltre al conguaglio accertato in sede di verifica, richiesto con notifica n° _____ del _____ di f. _____ come da ricevuta di c/c postale n° _____ del _____;

COMUNE DI MELFI

PROVINCIA DI POTENZA

C.A.P. 85025

versato i contributi di cui all'art.3 della legge 10/77, se dovuti, alla Tesoreria Comunale, con rivuta n° _____ della somma di f. _____ di cui f. _____ sul costo di costruzione e f. _____ per oneri di urbanizzazione come da calcolo n° _____ del _____ a suo tempo notificato;

Esente ai sensi dell'art.3 legge Reg. 26/5/1985, n°22; VISTO che l'opera è stata completata ai sensi dell'art.35/8 della legge 47/85;

SENTITO il parere dell'Ufficio Tecnico espresso il 3.04.1990 (qualora, pur non essendo dovuto sia stato richiesto - Circ.Min. LL.PP. n°3357/25 del 30/7/1985 par.n°9/3-6);

R I L A S C I A

Salvi i diritti dei terzi:

concessione ~~di autorizzazione~~ SANATORIA dell'opera ~~del lavoro~~ di CUI INNANZI DEHO

quantificati sito e distinto in catasto come in premessa analiticamente indicato.



IL VICE SINDACO
Ing. Antonio Brescia



MELFI
COMUNE

POTENZA
PROVINCIA

UFFICIO TECNICO

PRATICA EDILIZIA N. 64
ANNO 1993

Prot. n. _____
Data 21 Gennaio 1994

CONCESSIONE EDILIZIA N. 05/94

(Art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

02/04/1993, Prot. n° 05435

V. _____
dalla Di _____
in V. _____
Cod. _____

con allegato prog. _____
codice fiscale n. _____
con studio in _____ n. _____
per l'esecuzione dei lavori di ⁽¹⁾ Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso
del locale sito al piano seminterrato.

ubicato in: Melfi via G.D'Annunzio, n.c.140
sull'area identificata al catasto ^{terreni} urbano al foglio 84 mapp. li n. 528 - 530

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità
di ⁽²⁾ Proprietario come risulta dalla documentazione esibita:

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio
1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie
approvato con R.D. 7 luglio 1934, n. 1265; Favorevole in data 02/04/1993.

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 01/12/1993 ** e
di cui al verbale n. 52/93;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in
materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni
paesistico ambientali e monumentali; Reg. Bas. Dip. Ass. del Terr. Uff. Urb. e Arb. nota n° 1499/92/045
del 09/2/1993

Vista la legge 3 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il
D.M. 14 giugno 1989, n. 236;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122;
Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre
1991, n. 447;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;
Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;
Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abi-
lativi e nell'ambiente esterno;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile
per la progettata opera è la seguente: Zona Residenziale;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ricade nei casi di concessione gratuita a
norma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui
all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 mediante:

(1) Indicare le generalità complete, il codice fiscale o partita IVA, la residenza anagrafica o la sede legale della ditta richiedente la concessione edilizia
(2) Indicare l'oggetto della richiesta di concessione edilizia
(3) Indicare il titolo, in base al quale viene richiesta la concessione edilizia: proprietario, affittuario, ecc.

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della citata legge n. 10/77 mediante:

a.1 - versamento della somma di L. 3.799.854 quale intero contributo oneri di urbanizzazione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. 04 in data 19/01/1994)
ovvero:

a.2 - versamento della somma di L. _____ quale prima rata contributo oneri di urbanizzazione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

a.3 - presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzarsi a cura del concessionario a scomputo del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77, ai sensi degli artt. 7 comma 2° e 11 comma 1° della medesima legge;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

convenzione stipulat il _____, registrat a _____

atto unilaterale d'obbligo

il _____ n. _____ mod. _____ vol. _____ e trascritt alla Conservatoria

dei Registri Immobiliari di _____ il _____

n. _____ R.O. n. _____ R.P.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77 mediante:

b.1 - versamento della somma di L. 3.263.822 quale intero contributo costo di costruzione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. 04 in data 19/01/1994)

ovvero:

b.2 - versamento della somma di L. _____ quale prima rata contributo costo di costruzione;

(quietanza della Tesoreria Comunale n. _____ in data _____)

- presentazione di polizza fidejussoria/bancaria per l'importo di L. _____ a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente;

(compagnia _____ polizza n. _____ del _____)

⁽³⁾ b.3 - presentazione di convenzione stipulat il _____, registrat _____

a _____ atto unilaterale d'obbligo

il _____ n. _____ mod. _____ vol. _____ e

trascritt alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____

il _____ n. _____ R.O. n. _____ R.P., sulla base della convenzione - tipo

regional o in mancanza della convenzione - tipo adottata con delibera consiliare n. _____

del _____, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28-01-1977, n. 10, per lo

scomputo del suddetto contributo attraverso il qua e il concessionario si obbliga per

anni⁽⁴⁾ _____ ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi

della convenzione - tipo suddetta:

CONCEDE

⁽³⁾ Applicabile solo se trattasi di interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti e solo se l'opera oggetto di concessione è conforme ai parametri e alle caratteristiche tipologiche stabilite nella convenzione - tipo

⁽⁴⁾ Ai sensi dell'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la durata di validità della convenzione deve essere compresa fra 20 anni e 30 anni

eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 25.01.1985, pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 25.01.1988; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

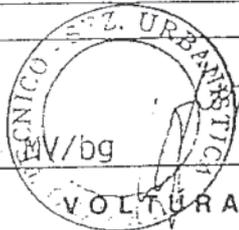
PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportino modifiche della sagoma, delle superfici utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e semipreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978, n. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 27 luglio 1985 (G.U. 17 maggio 1986, n. 113 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori Pubblici 1° settembre 1987, n. 29010 (G.U. 11 settembre 1987, n. 212) e in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.
- 5) La Ditta intestataria della presente concessione, a piccheltazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
- 9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.
Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenesse necessario per esigenze di pubblico interesse.
Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.
Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente all'orgere del sole.
- 14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi dell'art. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali.
Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognari, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benestare dell'U.T.C., che accetterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.

- 17) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, con la prova dell'avvenuto accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e il relativo certificato di abitabilità o agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990, n. 46.
- 18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art. 6 della Legge 28-2-1985, n. 47.
- L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
- 20) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.
- 21) È fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:
- a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
 - b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
 - c) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27-febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
 - d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);
 - e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni; in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art. 3 (fra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia c/o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali, comunque denominate.
 - f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

22) Altre prescrizioni particolari:

**A condizione che il locale riportato nella planimetria dello stato modificato con il n.7 sia interrato e non abbia, quindi, uscite verso l'esterno.-



IL SINDACO
-Sen. Giuseppe Brescia-

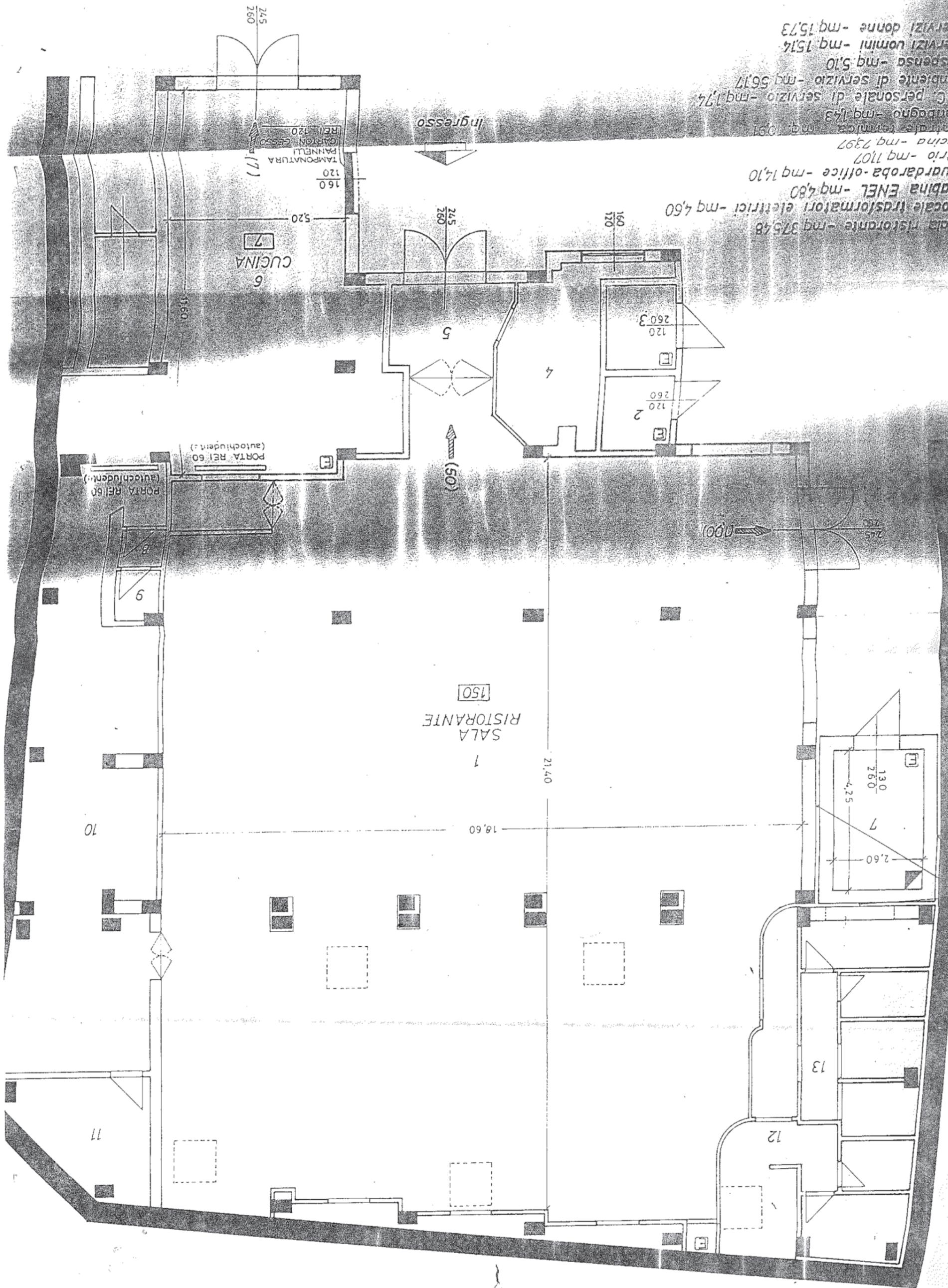
IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 25/04/1991 l'originale della presente concessione edilizia con n. 55 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

(firma leggibile)

URB. 1



Sala ristorante - mq 375,48
 Locale trasformatori elettrici - mq 4,60
 Cabina ENEL - mq 4,80
 Guardaroba-office - mq 14,10
 Atrio - mq 1107
 Cucina - mq 7397
 Genitori tecnica - mq 1091
 Ambugno - mq 143
 W.C. personale di servizio - mq 174
 Ambiente di servizio - mq 56,17
 Dispensa - mq 5,10
 Servizi uomini - mq 1514
 Servizi donne - mq 1573

SALA RISTORANTE
 1
 150

CUCINA
 6
 7

Ingresso

24,5
 260
 1000

(50)

10

11

13

12

2
 120
 260

3
 120
 260,3

5

24,5
 260

160
 120

TAMPONATURA
 PANNELLI
 GARRON CESSO
 REI 120
 (7)

24,5
 260

21,40

18,60

11,60

PORTA REI 60
 (autochidanti)

PORTA REI 60
 (autochidanti)

9

7
 130
 260
 4,25
 2,60

PEONE

iv-
rrà
re-

di
lla

di

io.
a-

COMUNE DI MELFI
PROVINCIA DI POTENZA
Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica -
IL SINDACO

Licenza agibilità

VISTA l'istanza in data 27-01-1995 presentata dalla ditta [redacted] quale ha chiesto l'autorizzazione all'agibilità per il locale da destinare ad ristorante sito in via G.D'Annunzio n. 140

VISTO l'articolo 220 del T.U. delle leggi sanitarie in data 27-7-1934 n.12 l'osservanza delle norme adottate con il regolamento Edilizio e d'Igiene del C

VISTA la concessione edilizia n. 5 del 21-04-1994 rilasciata dal Sindaco di

VISTA la dichiarazioni di conformità ai sensi della legge Regionale n.40 del 1982 rilasciate dai DD.LL. [redacted]

VISTO che i lavori hanno avuto inizio in data 28-02-1994 e sono stati ult data 19-12-1994 come da certificato del D.L. [redacted]

VISTO il certificato ai sensi della legge n.1689 del 25-11-1969 rilasciato dal Ministero dei LL.PP. di Potenza in data 24-11-1969 e il certificato di collaudo ulteriori opere in conglomerato cementizio ha firma dell'Ing. Brescia Antonio

VISTA la ricevuta di versamento sul c/c n.14357859 comprovante il pagamento della tassa concessione governativa di L. 73.190;

VISTO il certificato favorevole dell'Unita' Sanitaria n. 1-Servizio di Igiene Pubblica- in data 17-01-95 a firma dell'assistente medico Dott. Romano Antonio

VISTA l'ampliamento e la variazione della destinazione n.3322.002.94 prescatasto in data 16-12-94;

VISTI gli artt. 221 e 226 del T.U. delle leggi sopracitate;

VISTA la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, ai sensi dell'art. 1 della Legge 05.03.1990 n. 46, rilasciata dalla Ditta F.lli Amarena e C. in data 1994;

VISTO il calcolo sul rispetto dei consumi energetici in conformità a quanto stabilito dalla L. 373/76 e successive modificazioni ed integrazioni, redatto dall'Arch. Antonio dal quale si evidenzia che i disperdimenti del fabbricato sono inferiori ai limiti massimi ammessi dalla legge;

VISTO il D.P.R. 22.04.1994 n. 425;

RITENUTO poter aderire alla richiesta;

N. 50/2006 R. G. E.



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE PERITALE

Procedimento n. 50/2006 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Angela Alborino

L'esperto

(Ing. Luciano Gioscia)

Potenza, 02.10.2024



CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE PERITALE

INDICE

Premesse	pag. 03
Chiarimenti alla relazione peritale	pag. 03
Conclusioni	pag. 06



CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE PERITALE

PREMESSE.

Il sottoscritto ing. Luciano Gioscia, con studio in Potenza alla Via Mazzini n. 17, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 719, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 28.01.1988 con il n. 400, nominato esperto nella procedura n. 50/2006 R.G.E. con provvedimento del G.E del 05.07.2023, è stato invitato a rendere i chiarimenti in merito alle osservazioni all'elaborato peritale depositato il 7.02.2024 avanzate dalla parte eseguita in data 19.03.2024.

E' stata esaminata la seguente documentazione prodotta dalla parte eseguita:

- a) Note di trattazione scritta del 19.03.2024 del legale della parte eseguita
- b) Perizia di parte a firma dell'arch. [REDACTED] relativi allegati
- c) Osservazioni a firma dell'arch. [REDACTED]

Nel seguito viene data la risposta ai chiarimenti in merito alle osservazioni formulate dalla parte eseguita.

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE.

Da un attento esame della documentazione prodotta dalla parte eseguita si espone quanto segue.

Nella parte iniziale delle osservazioni la parte eseguita sostiene che le considerazioni derivano dal confronto tra la perizia del precedente CTU e quella del sottoscritto, indicando che le due perizie sono sostanzialmente identiche nella parte descrittiva e si differenziano in maniera sostanziale nella valutazione del cespite.

Il sottoscritto, invece, ritiene che le due perizie non siano assolutamente confrontabili. Infatti, tali perizie sono state redatte a distanza di oltre quindici anni una dall'altra. In tale lasso di tempo sono mutati sia l'andamento del mercato immobiliare, come già indicato nella relazione depositata, sia lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in esame. Si fa presente che la perizia del 2008 è stata redatta quando il locale era in esercizio con uno stato di conservazione e manutenzione ottimo, come si desume dalle foto allegate alla citata relazione. Il locale è stato rilasciato nel 2013.

Pertanto, la perizia di stima del sottoscritto è stata redatta senza tener conto della relazione del precedente ctu, ma sulla base delle condizioni attuali sia dello stato dell'immobile che del mercato.

Infine, sempre in via preliminare, si evidenzia che, per tale immobile, sono stati esperiti più di dieci avvisi di vendita, tutti andati deserti. L'ultimo avviso di vendita è stato esperito nel mese di maggio del 2023 con un prezzo base di € 350.000,00 ed offerta minima di € 262.500,00. Anche in quest'ultimo avviso non è stata presentata nessuna offerta.

Nel seguito vengono esaminate le osservazioni riguardanti la valutazione dell'immobile.

1) Con la prima osservazione la parte eseguita contesta che *"Nella stima sintetica comparativa si è fatto riferimento alla superficie lorda dell'immobile e non si è tenuto conto della ulteriore circostanza suppletiva che nella superficie commerciale va aggiunta una percentuale del 10% relativa alle aree*



esterne a giardino e piazzale pavimentato che vanno considerati nella valutazione complessiva (si veda perizia di parte)".

L'osservazione formulata non è condivisibile.

Il sottoscritto ha preso in considerazione la superficie lorda dell'immobile pari a mq 701,60, tenendo presente che essa è sostanzialmente coincidente con quella derivante dal calcolo della superficie commerciale operata secondo quanto previsto nell'allegato C del DPR n. 138 del 23.03.1998.

Infatti, secondo l'allegato C del citato DPR, per immobili destinati ad attività commerciali, la superficie è data dalla somma della superficie lorda dei vani principali, del 50% della superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, del 50% della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile nella misura del 20 per cento.

Si specifica che i locali accessori a servizio diretto di quelli principali sono quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali, quali bagni, wc, dispense, cucine, ecc.; mentre i locali accessori a servizio indiretto sono quelli non strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ma che ne integrano la funzione e, nel caso in esame sono la centrale termica, la cabina ENEL ed il locale trasformatori.

Per l'immobile in esame la superficie lorda dei vani principali è di mq 467,20, la superficie dei locali accessori a servizio diretto dei vani principali è di mq 209,60, la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali è di mq 24,80, mentre la superficie delle aree esterne è di mq 585.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità in esame deriva dal seguente conteggio:

- Superficie lorda locali principali	mq. 467,20
- Superficie lorda locali accessori a servizio diretto (209,60 x 0,50)	mq. 104,80
- Superficie lorda locali accessori a servizio indiretto (24,80 x 0,50)	mq. 12,40
- Superficie area esterna (585,00 x 0,20)	<u>mq. 117,00</u>
Superficie totale	mq. 701,40

Come si desume, la superficie sopra calcolata che tiene conto anche delle aree esterne è praticamente coincidente con quella considerata dal sottoscritto nella relazione di stima depositata.

2) Con la seconda osservazione la parte esecutata sostiene che nella stima sintetica comparativa non si è fatto riferimento ad altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche oggetto di precedenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, ma si è fatto riferimento ai soli listini OMI. A tal proposito produce i seguenti atti che assume come comparabili del bene in esame:

- Decreto di trasferimento nella procedura n. 50/2006 RGE del Tribunale di Potenza del 23.09.2011, rep. n. 88/11 relativo all'alloggio sito al piano rialzato dello stesso fabbricato.
- Atto di compravendita per notaio Zotta del 02.04.2014 relativo all'appartamento per civile abitazione situato al piano primo dello stesso fabbricato e censito al fg. 84 part. 528 sub 3
- n. 2 annunci di vendita di agenzie immobiliari.

Dall'esame della documentazione prodotta, il sottoscritto ritiene che gli immobili assunti come comparazione del bene oggetto di stima non possano assolutamente essere assunti come comparabili. Infatti, i primi due atti si riferiscono ad immobili destinati a residenza e non ad attività



commerciale come quelli in esame. Per quanto riguarda gli annunci di vendita prodotti, in primo luogo si rileva che l'annuncio rappresenta la richiesta e non l'effettivo prezzo di vendita. Inoltre, gli annunci indicati si riferiscono ad immobili aventi una superficie rispettivamente di mq 23 e mq 40, che non sono assolutamente comparabili con quello oggetto di perizia che ha una superficie di circa mq 700.

Quanto sopra argomentato conferma l'operato del sottoscritto che, non avendo reperito atti di compravendita relativi ad immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, ha preso come riferimento i listini dell'OMI.

Pertanto, l'osservazione formulata non è condivisibile.

3) Con la terza osservazione la parte esecutata contesta la riduzione del 20% per lo stato conservativo dell'immobile sostenendo che per gli interventi di ripristino basterebbero non più di € 10.000,00 in quanto si tratta di interventi di manutenzione ordinaria.

Anche tale osservazione non è accoglibile per i seguenti motivi.

Come indicato nella relazione depositata, al valore unitario assunto come riferimento di stima, pari a €/mq 960,00 è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0.20 per tener conto dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sede di sopralluogo. Tale riduzione è stata determinata sulla scorta della redazione di un computo metrico di massima dei lavori per riqualificare l'immobile.

Dalla ulteriore documentazione fotografica, che viene riportata nell'allegato A, si desumono le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile ed in particolare la presenza di efflorescenze e muffe sulle pareti ed i soffitti con degrado dell'intonaco, i controsoffitti deteriorati, efflorescenze sui pavimenti, ecc.

Pertanto, nel computo metrico estimativo di massima sono stati indicati i lavori sia per la riqualificazione dell'immobile e sia quelli di manutenzione ordinaria dovuti alla circostanza che l'unità immobiliare non è utilizzata da oltre dieci anni.

Nel seguito sono indicati, in maniera sintetica, i lavori da eseguire.

- Intervento per eliminare l'umidità di risalita mediante deumidificazione delle pareti, previa rimozione dei battiscopa e degli infissi, e successivo ricollocamento, per eseguire i lavori a regola d'arte.
- Intervento per eliminare le infiltrazioni provenienti dalla copertura della parte terminale del locale, mediante regimentazione delle acque e successiva impermeabilizzazione e sigillatura dei giunti, previa pulizia e risanamento del manufatto e della cunetta in calcestruzzo e previa rimozione e successivo rifacimento del controsoffitto.
- Intervento per eliminare le infiltrazioni provenienti dalla parte destra dell'immobile.
- Tinteggiatura delle pareti e soffitti interni e delle pareti esterne del lato sinistro dell'immobile.
- Levigatura e lucidatura dei pavimenti in granito.
- Sanificazione di pavimenti e rivestimenti.
- Revisione di tutti gli impianti tecnologici.
- Sistemazione delle aree esterne.

Il computo metrico estimativo di massima è stato redatto facendo riferimento al prezzario della Regione Basilicata vigente al momento del sopralluogo considerando le lavorazioni previste in tale prezzario. Per le lavorazioni non comprese nel citato prezzario si è proceduto ad un'analisi dei prezzi.



Infatti, alcune lavorazioni sono state valutate in economia, in quanto non sono riferibili né riconducibili a tipologie di opere presenti nel prezzario di riferimento, e per le quali è rilevante l'incidenza della manodopera e del tempo di esecuzione. In tali casi si è fatto riferimento alle tabelle relative al costo della mano d'opera in vigore nella provincia di Potenza, che prevedono il costo orario di un operaio specializzato pari a €/h 32,92, quello di un operaio qualificato pari a €/h 30,49, mentre quello di un operaio comune pari a €/h 27,19.

La quantificazione dei costi relativi alle lavorazioni esaminate è riportata nel computo metrico dell'allegato B dove sono riportati quantità e qualità delle lavorazioni da eseguire. Nello stesso allegato sono anche riportate le analisi dei prezzi.

L'importo delle lavorazioni esaminate, comprensivo degli oneri di sicurezza delle spese tecniche e dell'IVA ammonta complessivamente a € 134.032,06.

Si specifica che l'importo sopra determinato è equivalente al 20% del valore unitario assunto come riferimento di stima, ed è per tale motivo che è stato applicato un coefficiente di riduzione pari a 0.20 per tener conto dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sede di sopralluogo.

4) Con la quarta osservazione la parte esecutata ritiene che nella stima analitica il saggio di capitalizzazione da applicarsi dovrebbe essere verosimilmente mediato tra 0,5 e 4,5 e quindi quantomeno del 2,5%, in quanto il Comune di Melfi è da ritenersi, nella realtà territoriale della Regione Basilicata, centro di grande dimensione perché terza città più grande della Regione Basilicata.

L'osservazione è pretestuosa e completamente fuori luogo.

Nella relazione depositata, per quanto riguarda la scelta del saggio di capitalizzazione, si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite dai testi di estimo (Forte - Orefice) che sono ricavate da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche, a livello nazionale, ed è stata allegata una tabella nella quale è indicato il saggio di capitalizzazione per centri di grande dimensione (con popolazione superiore a 250.000 abitanti), per centri di media dimensione (con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti), per centri di piccola dimensione (con popolazione inferiore a 50.000 abitanti).

Pertanto, l'osservazione, oltre ad essere errata, è completamente fuori luogo in quanto viene paragonata la città di Melfi che ha circa 17.000 abitanti con città come Roma, Milano e Napoli.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto, pertanto, conferma integralmente il contenuto della propria relazione già depositata, con le precisazioni contenute nella presente in merito alle osservazioni formulate.

Il sottoscritto CTU, con la presente relazione, ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene trasmessa, insieme agli allegati, in via telematica.

ALLEGATI.

Allegato A - Documentazione fotografica

Allegato B - Computo metrico estimativo



Allegato A - Documentazione fotografica stato di conservazione





Foto n. 1 – Vista esterna



Foto n. 2 – Vista esterna



Foto n. 3 – Vista esterna



Foto n. 4 – Vista esterna



Foto n. 5 – Vista esterna



Foto n. 6 – Vista interna





Foto n. 7 – Vista interna



Foto n. 8 – Vista interna



Foto n. 9 – Vista interna



Foto n. 10 – Vista interna



Foto n. 11 – Vista interna



Foto n. 12 – Vista interna





Foto n. 13 – Vista interna

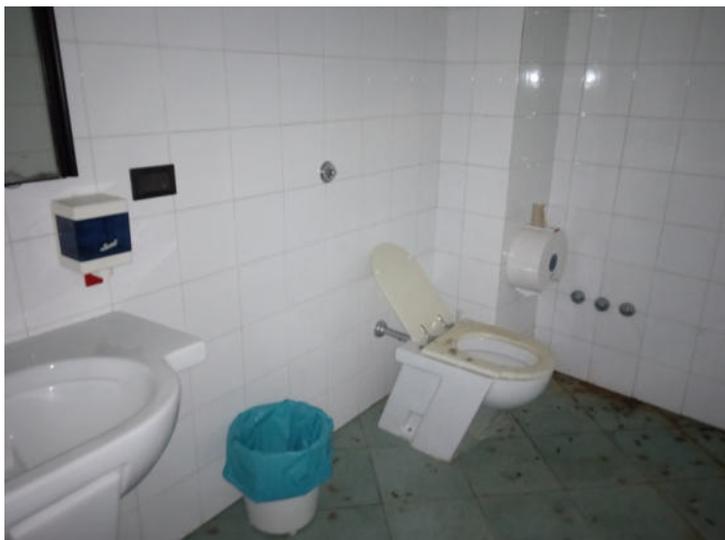


Foto n. 14 – Vista interna



Foto n. 15 – Vista interna



Foto n. 16 – Vista interna



Foto n. 17 – Vista interna



Foto n. 18 – Vista interna





Foto n. 19 – Vista interna



Foto n. 20 – Vista interna



Foto n. 21 – Vista interna



Foto n. 22 – Vista interna



Allegato B - Computo metrico estimativo
- Analisi dei prezzi



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 B.02.013.02	Rimozione di zoccolini battiscopa: in piastrelle di gres o di maiolica, o pietra da taglio, posti in opera a mezzo di malta o colla, compreso il suo accatastamento nell'ambito del cantiere secondo gli ordini impartiti dalla D.L., escluso il trasporto e conferimento a rifiuto del materiale di risulta. (lung.=1+2+4,9+1+2+6,8+6,8+16,02+18,8+,7+5)) (par.ug.=2*4)*(lung.=(0,68+1,03))	8,00	65,02 1,71			65,02 13,68		
	SOMMANO m					78,70	3,55	279,39
2 B.02.011.01	Demolizione di controsoffitti compreso il carico, escluso lo scarico ed il conferimento a rifiuto, posti fino a metri 4 dal piano di calpestio. in legno, arelle e intonaco, o rete metallica, o pannelli in gesso; (par.ug.=2*4)*(lung.=(,68+1,03)) (larg.=2,2+,4+,4)	8,00	1,71 18,70	3,000	3,000	41,04 56,10		
	SOMMANO mq					97,14	6,01	583,81
3 np_01	Rimozione, revisione e successivo ricollocamento degli infissi esterni nelle zone ove viene effettuato l'intervento di deumidificazione delle pareti, compreso la registrazione e sostituzione di guarnizioni, La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da un operaio specializzato e due operai comuni; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire le lavorazioni in 16 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali,		1,00			1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2'500,00	2'500,00
4 O.01.109.01	Deumidificazione di pareti mediante Rifacimento degli intonaci con trattamento antisale con il seguente intervento: - scarnificazione dell'intonaco ammalorato e pulizia mediante sabbiatura dello strato superficiale fino al vivo della muratura, lavaggio e neutralizzazione dei sali accumulati mediante converitori chimici; - rasatura dei volumi mancanti con malta di sabbia e cemento additivata con resine acriliche previa preparazione del sottofondo con la stessa resina additivante; - stesura di due mani incrociate di vernice osmotica antisale additivata con resina acrilica; - rinzafo con malta fluida di sabbia e cemento additivata con aggrappante acrilico; - finitura superficiale con intonaco civile traspirante. Il tutto eseguito su qualsiasi tipo di muratura sia interna che esterna e secondo le indicazioni delle varie ditte produttrici; compreso la certificazione e la garanzia almeno decennale sul trattamento ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. Escluso gli eventuali ponteggi. parete inferiore sala. disimpegno e deposito *(lung.=5+1+1+2+5) (lung.=16,02+18,8) (lung.=6,8+6,8+6,8) (lung.=3,7+2+3,5+4) cucina soffitti	2,00	14,00 34,82 20,40 13,20 18,20 15,00		1,200 1,200 1,200 1,200 0,700	33,60 41,78 24,48 15,84 12,74 15,00		
	SOMMANO mq					143,44	82,72	11'865,36
5 B.13.025.01	Rasatura di intonaci premiscelati di fondo interni, con rasante a base di gesso emidrato, calce idrata, inerti calcarei micronizzati e addiivi specifici, marcato Ce in conformità alla norma 13279-1:2005, reazione al fuoco: classe A1, lisciato a regola d'arte fino ad ottenere una superficie uniforme spessore tra 1 e 3 mm. quantità voce precedente		143,44			143,44		
	SOMMANO mq					143,44	10,38	1'488,91
	A RIPORTARE							16'717,47



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							16'717,47
6 B.15.003.07	Battiscopa in in pietra naturale o marmo con costa superiore lucida e bisellata, in opera con malta cementizia, compreso l'onere del risarcimento e rifinitura dell'intonaco su bordo superiore, taglio, sfrido, pulizia ed ogni altro onere relativo: spessore cm. 1-1.5 altezza cm. 8-10 Granito Sardo, grigio e rosa voce rimozione		78,70			78,70		
	SOMMANO m					78,70	19,76	1'555,11
7 np_02	Intervento per eliminare le infiltrazioni dalla copertura nella parte terminale dell'immobile mediante la regimentazione delle acque convogliate nella cunetta in calcestruzzo, previa pulizia e risanamento della stessa, compreso impermeabilizzazione della cunetta e la sigillatura dei giunti, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. La lavorazione è stata computata in economia considerando una squadra composta da un operaio specializzato un operaio qualificato ed un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in quarantotto ore. Si considera il costo forfettario dei materiali		1,00			1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	6'500,00	6'500,00
8 B.21.004.01	Lavatura, sgrassatura e rimozione di vecchia tinteggiatura o pittura murale su pareti e soffitti esterni ed interni anche in stabili o locali occupati, con eventuali rappezzi nei punti danneggiati, comprese opere provvisorie e pulitura ad opera ultimata; prezzo d'applicazione pari alla somma dei prezzi relativi alle singole operazioni ordinate ed eseguite: sola lavatura a spugna, spazzolatura e sgrassatura di pittura murale superficie da tinteggiare con detrazione superfici interventi * (lung.=1423,64-143,44)		1280,20			1'280,20		
	SOMMANO mq					1'280,20	1,43	1'830,69
9 B.21.006.01	Pittura di fondo uniformante applicata a pennello o rullo, su superfici già preparate, fino a completa impregnazione del supporto: fondo a base di resine acriliche in fase acquosa soffitti - superficie totale *(lung.=(372,15+4,15+15,96+15,71+4,47+2,54+2,33+2,16+1,74+3,88+4,76+5,22+6,41+5,35+12,31+47,24+5,87+2,09+1,62+75,53)) pareti *(lung.=(18,71+21,76)) (par.ug.=4*2)*(lung.=(0,68+1,03)) (par.ug.=3*2)*(lung.=(,72+,48)) (lung.=(1,42+2,92)) (lung.=(5,34+3,12)) (lung.=(4,96+2,9)) (lung.=(3,7+3,20)) (lung.=(1,35+5,8)) (lung.=(3,28+1,47)) (lung.=(1,41+1,8)) (lung.=(1,71+1,5)) (lung.=(1,45+1,5)) (lung.=(1,4+1,3)) (lung.=(2,53+1,79)) (lung.=(2,47+2,28)) (lung.=(1,89+3,6)) (lung.=(4,1+1,16)) (lung.=(11,70+9,70)) (lung.=(17,13+3,8))		591,49			591,49		
	SOMMANO mq	2,00	40,47		3,500	283,29		
		8,00	1,71		3,200	43,78		
		6,00	1,20		3,500	25,20		
		2,00	4,34		3,500	30,38		
		2,00	8,46		3,500	59,22		
		2,00	7,86		3,500	55,02		
		2,00	6,90		3,500	48,30		
		2,00	7,15		3,500	50,05		
		2,00	4,75		1,500	14,25		
		2,00	3,21		1,500	9,63		
		2,00	3,21		1,500	9,63		
		2,00	2,95		1,500	8,85		
		2,00	2,70		1,500	8,10		
		2,00	4,32		1,500	12,96		
		2,00	4,75		1,500	14,25		
		2,00	5,49		1,500	16,47		
		2,00	5,26		1,500	15,78		
		2,00	21,40		1,500	64,20		
		2,00	20,93		1,500	62,79		
	SOMMANO mq					1'423,64	3,14	4'470,23
	A RIPORTARE							31'073,50



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							31'073,50
10 B.21.011.01	Tinteggiatura con idropittura traspirante idrorepellente, su intonaco civile, o rasatura a gesso di pareti o soffitti interni, data a pennello o rullo in tre mani. Nel prezzo è compresa la preparazione del supporto e la imprimitura ad uno strato di isolante dato a pennello, è esclusa l'applicazione della pittura di fondo da computarsi a parte. bianca superficie voce precedente		1423,64			1'423,64		
	SOMMANO mq					1'423,64	13,06	18'592,74
11 B.08.005.05	Fornitura e posa in opera di CONTROSOFFITTO CONTINUO IN CARTONGESSO STANDARD da 12,5 a 18 mm / IDROFUGO da 12, 5 a 15 mm - IN SEMIADERENZA INTERCAPEDINE 3 cm - Pannello - spessore da 12,5 a 18 mm - Standard Tipo A in conformità alla norma UNI EN520 - I pannelli devono essere rispondenti ai requisiti previsti dal DM 11/10/2017 (CAM), essere provvisti di asserzione ambientale secondo UNI EN ISO 14021, essere riciclabili al 100% ed avere un contenuto minimo di riciclato > 20%. I pannelli sono avvitati perpendicolarmente al senso dei profili con viti per cartongesso da 25 mm poste a passo 30 cm su orditura metallica per controsoffitti in lamiera d'acciaio zincato - tipo DX51D+Z - in conformità alla norma UNI EN 14195 - prodotti in regime di controllo di qualità secondo UNI EN ISO 9001 - costituita da guide perimetrali a U - dimensioni 28-30-28 mm - spessore 0,6 mm - vincolate a parete ad interasse 500 mm con idonei tasselli - e profili per controsoffitti continui S5027 - dimensioni 27-50-27 mm - spessore 0,6 mm - posti ad interasse massimo di 500 mm e inseriti alle estremità nelle guide perimetrali. I profili sono vincolati al solaio sovrastante mediante ganci semplici a scatto per profili 5027, conformi alla norma UNI EN 13964, posti ad interasse massimo 800 mm opportunamente tassellati al solaio. Compreso il trattamento dei giunti per un livello di finitura Q2 con stucco conforme alla norma UNI EN 13963 e relativo nastro di armatura e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte secondo norma UNI 11424. lastre spessore mm. 15 idrofughe per ambienti molto umidi		97,14			97,14		
	SOMMANO mq					97,14	42,08	4'087,65
12 np_03	Intervento per eliminare le infiltrazioni dal terrazzo posizionato nella parte destra dell'immobile mediante la regimentazione delle acque, previa pulizia e risanamento della copertura, compreso impermeabilizzazione e la sigillatura dei giunti, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. La lavorazione è stata computata in economia considerando una squadra composta da un operaio specializzato un operaio qualificato ed un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in sedici ore. Si considera il costo forfettario dei materiali		1,00			1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2'300,00	2'300,00
13 B.21.006.01	Pittura di fondo uniformante applicata a pennello o rullo, su superfici già preparate, fino a completa impregnazione del supporto: fondo a base di resine acriliche in fase acquosa pareti esterne *(lung.=8,3+4+6)		18,30 12,00 8,00		4,200 2,000 1,200	76,86 24,00 9,60		
	SOMMANO mq					110,46	3,14	346,84
14 B.21.015.02	Tinteggiatura con idropittura acrilica al quarzo per esterni su intonaco civile esterno, data a pennello o rullo in due mani. Nel prezzo è compresa la preparazione del supporto e la imprimitura ad uno strato di isolante dato a pennello, è esclusa l'applicazione della pittura di fondo da computarsi a parte. pigmentata tinte chiare							
	A RIPORTARE							56'400,73

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							56'400,73
	quantità precedente		110,46			110,46		
	SOMMANO mq					110,46	11,08	1'223,90
15 B.15.124.03	Arrotatura e levigatura di pavimenti con mezzo meccanico, compreso stuccatura e ogni onere altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte: pavimenti in granito pavimenti in granito *(lung.=(372,15+4,15+15,96+15,71))		407,97			407,97		
	SOMMANO mq					407,97	29,82	12'165,67
16 B.15.125.03	Lucidatura di pavimenti con mezzo meccanico, compreso trattamento antimacchia e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte: pavimenti in granito quantità voce precedente		407,97			407,97		
	SOMMANO mq					407,97	26,98	11'007,03
17 np_04	Sanificazione dei pavimenti e rivestimenti dei bagni e della zona cucina, mediante preventiva aspirazione a secco per la rimozione dei depositi ed efflorescenze presenti e successiva applicazione di specifici prodottisanificanti e di finitura per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Nella lavorazione è compresa anche la sostituzione dei rivestimenti lesionati, La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta.Poiché la superficie da bonificare è di circa mq 500, si considera che la squadra possa effettuare circa mq 100 al giorno, per un totale di 40 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e dei noli.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	3'650,00	3'650,00
18 np_05	Revisione dell'impianto elettrico in quanto lo stesso non è utilizzato da oltre dieci anni, comprendente la verifica dello stesso ed il ripristino nelle zone dove sono state eseguite le lavorazioni (risanamento pareti e cartongesso sul soffitto), l'eventuale sostituzione degli elementi danneggiati, compreso le relative certificazioni dell'impianto. La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da due operai specializzati e un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in sei giorni per un totale di 48 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e attrezzature.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	6'500,00	6'500,00
19 np_06	Revisione dell'impianto termico e di condizionamento in quanto gli stessi non sono utilizzati da oltre dieci anni, comprendente la verifica degli stessi, l'eventuale sostituzione dei componenti deteriorati necessaria per l'originario funzionamento, il ripristino nelle zone dove sono state eseguite le lavorazioni e la verifica dei condotti e delle unità esterne, compreso la relativa certificazione degli impianti.La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da due operai specializzati e un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in otto giorni per un totale di 64 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e attrezzature.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	8'900,00	8'900,00
20 np_07	Revisione dell'impianto idrico sanitario in quanto lo stesso non è utilizzato da oltre dieci anni, comprendente la verifica delle tubazioni, degli allacci, degli scarichi e degli elementi terminali, l'eventuale							
	A RIPORTARE							99'847,33

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							99'847,33
	sostituzione dei componenti deteriorati necessaria per l'originario funzionamento. La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da due operai specializzati e un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in due giorni per un totale di 16 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e attrezzature.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	2'500,00	2'500,00
21 np_08	Sistemazione delle aree esterne mediante la pulizia della pavimentazione esterna esistente e sostituzione delle parti deteriorate, eliminazione della vegetazione spontanea e ripristino aree a verde, ripristino dei muretti esterni di delimitazione comprendente anche le opere di finitura, compreso opere di completamento per dare il lavoro finito a regola d'arte. La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da un operaio specializzato, e due operai comuni. Per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in 48 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali.		1,00			1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	6'200,00	6'200,00
22 Sic_	Oneri per la sicurezza, comprendenti anche i ponteggi interni ed esterni. Essi sono stati valutati mediamente pari al 5% delle lavorazioni da eseguire. oneri per la sicurezza					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	5'300,00	5'300,00
23 B.18.010.01	Spese tecniche per progettazione e direzione lavori e coordinatore per la ricurezza degli interventi da eseguire, comprensive di adempimenti per le pratiche amministrative.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	8'000,00	8'000,00
24 IVA	IVA del 10% sull'importo complessivi € 121.847,33 x 10% = € 12.184,73					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	12'184,73	12'184,73
	Parziale LAVORI A MISURA euro							134'032,06
	TOTALE euro							134'032,06
	Data, 08/01/2024							
	Il Tecnico							
	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----							
	A RIPORTARE							

Firmato Da: GIOSCIA LUCIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4361575d8a72e281



REGIONE BASILICATA

Comune di Melfi

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-01

DESCRIZIONE:

Rimozione, revisione e successivo ricollocamento degli infissi esterni nelle zone ove viene effettuato l'intervento di deumidificazione delle pareti, compreso la registrazione e sostituzione di guarnizioni, La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da un operaio specializzato e due operai comuni; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire le lavorazioni in 16 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali,

ANALISI PREZZO :

Incidenza %

1.0 MATERIALI	U.M.					
costo materiale	1,00	€	250,00	€	250,00	
Totale Materiali					€ 250,00	0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.					
	%	0,00	€	-	€ -	0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.	€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	20,00	€	32,920	€	658,40
1.2 Operaio Comune	h	20,00	€	27,190	€	543,80
1.3 Operaio Comune	h	20,00	€	27,190	€	543,80
Totale Manodopera					€ 1 746,00	0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.					
	%	0,00	€	-	€ -	0,00%
Totale A					€ 1 996,00	
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%	Totale B		€ 299,40	0,00%
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%	Totale		€ 2 295,40	0,00%
			Totale		€ 229,54	0,00%
Totale					€ 2 524,94	
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE						Incidenza Mano d'opera
€ 2 500,00					0,00%	



REGIONE BASILICATA

Comune di Melfi

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-02

DESCRIZIONE:

Intervento per eliminare le infiltrazioni dalla copertura nella parte terminale dell'immobile mediante la regimentazione delle acque convogliate nella cunetta in calcestruzzo, previa pulizia e risanamento della stessa, compreso impermeabilizzazione della cunetta e la sigillatura dei giunti, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. La lavorazione è stata computata in economia considerando una squadra composta da un operaio specializzato un operaio qualificato ed un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in quarantotto ore. Si considera il costo forfettario dei materiali

ANALISI PREZZO :

Incidenza %

1.0 MATERIALI	U.M.					
costo forfettario	1,00	€	800,00	€	800,00	
Totale Materiali					€ 800,00	0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.					
		€	200,00	€	200,00	
	%			€	-	0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.	€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	48,00	€	32,920	€	1 580,16
1.2 Operaio Qualificato	h	48,00	€	30,490	€	1 463,52
1.3 Operaio Comune	h	48,00	€	27,190	€	1 305,12
Totale Manodopera					€ 4 348,80	0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.					
	%	0,00		€	-	0,00%
Totale A					€ 5 148,80	
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%		€	772,32	0,00%
Totale B					€ 5 921,12	
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%		€	592,11	0,00%
Totale					€ 6 513,23	
						Incidenza Mano d'opera
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE				€	6 500,00	0,00%



REGIONE BASILICATA

Comune di Melfi

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-03

DESCRIZIONE:

Intervento per eliminare le infiltrazioni dal terrazzo posizionato nella parte destra dell'immobile mediante la regimentazione delle acque, previa pulizia e risanamento della copertura, compreso impermeabilizzazione e la sigillatura dei giunti, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. La lavorazione è stata computata in economia considerando una squadra composta da un operaio specializzato un operaio qualificato ed un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in sedici ore. Si considera il costo forfettario dei materiali

ANALISI PREZZO :

ANALISI PREZZO :							Incidenza %
1.0 MATERIALI	U.M.						
costo forfettario	1,00	€	400,00	€	400,00		
Totale Materiali €						400,00	0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.						
	%	0,00	€	-	€	-	0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.		€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	16,00	€	32,920	€	526,72	
1.2 Operaio Qualificato	h	16,00	€	30,490	€	487,84	
1.3 Operaio Comune	h	16,00	€	27,190	€	435,04	
Totale Manodopera €						1 449,60	0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.						
	%	0,00		€	-		0,00%
				Totale A	€	1 849,60	
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%			€	277,44	0,00%
				Totale B	€	2 127,04	
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%			€	212,70	0,00%
				Totale	€	2 339,74	
							Incidenza Mano d'opera
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE					€	2 300,00	0,00%



REGIONE BASILICATA

Comune di Melfi

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-04

DESCRIZIONE:

Sanificazione dei pavimenti e rivestimenti dei bagni e della zona cucina, mediante preventiva aspirazione a secco per la rimozione dei depositi ed efflorescenze presenti e successiva applicazione di specifici prodottisanificanti e di finitura per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Nella lavorazione è compresa anche la sostituzione dei rivestimenti lesionati, La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta. Poiché la superficie da bonificare è di circa mq 500, si considera che la squadra possa effettuare circa mq 100 al giorno, per un totale di 40 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e dei noli.

ANALISI PREZZO :

Incidenza %

1.0 MATERIALI

U.M.

costo forfettario	1,00	€	400,00	€	400,00
-------------------	------	---	--------	---	--------

Totale Materiali	€	400,00
-------------------------	----------	---------------

0,00%

2.0 TRASPORTI E NOLI

U.M.

%	1,00	€	100,00	€	100,00
---	------	---	--------	---	---------------

0,00%

3.0 MANODOPERA

U.M.

h. €/h.

1.1 Operaio Specializzato	h	40,00	€	32,920	€	1 316,80
1.2 Operaio Comune	h	0,00	€	27,190	€	-
1.3 Operaio Comune	h	40,00	€	27,190	€	1 087,60

Totale Manodopera	€	2 404,40
--------------------------	----------	-----------------

0,00%

4.0 ONERI SICUREZZA

U.M.

%	0,00	€	-
---	------	---	---

0,00%

5.0 SPESE GENERALI

% 15,00%

Totale A	€	2 904,40
-----------------	----------	-----------------

€	435,66	0,00%
---	--------	--------------

Totale B	€	3 340,06
-----------------	----------	-----------------

6.0 UTILE D'IMPRESA

% 10,00%

€	334,01	0,00%
---	--------	--------------

Totale	€	3 674,07
---------------	----------	-----------------

Incidenza
Mano d'opera

PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE

€	3 650,00
----------	-----------------

0,00%



REGIONE BASILICATA

Comune di Melfi

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-05

DESCRIZIONE:

Revisione dell'impianto elettrico in quanto lo stesso non è utilizzato da oltre dieci anni, comprendente la verifica dello stesso ed il ripristino nelle zone dove sono state eseguite le lavorazioni (risanamento pareti e cartongesso sul soffitto), l'eventuale sostituzione degli elementi danneggiati, compreso le relative certificazioni dell'impianto. La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da due operai specializzati e un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in sei giorni per un totale di 48 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e attrezzature.

ANALISI PREZZO :

Incidenza %

1.0 MATERIALI	U.M.					
costo forfettario	1,00	€	500,00	€	500,00	
Totale Materiali					€ 500,00	0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.					
	%	1,00	€	200,00	€	200,00
						0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.	€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	48,00	€	32,920	€	1 580,16
1.2 Operaio Specializzato	h	48,00	€	32,920	€	1 580,16
1.3 Operaio Comune	h	48,00	€	27,190	€	1 305,12
Totale Manodopera					€ 4 465,44	0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.					
	%	0,00		€	-	0,00%
			Totale A	€ 5 165,44		
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%		€	774,82	0,00%
			Totale B	€ 5 940,26		
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%		€	594,03	0,00%
			Totale	€ 6 534,28		
						Incidenza Mano d'opera
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE				€ 6 500,00	0,00%	



REGIONE BASILICATA

Comune di Melfi

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-06

DESCRIZIONE:

Revisione dell'impianto termico e di condizionamento in quanto gli stessi non sono utilizzati da oltre dieci anni, comprendente la verifica degli stessi, l'eventuale sostituzione dei componenti deteriorati necessaria per l'originario funzionamento, il ripristino nelle zone dove sono state eseguite le lavorazioni e la verifica dei condotti e delle unità esterne, compreso la relativa certificazione degli impianti. La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da due operai specializzati e un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in otto giorni per un totale di 64 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e attrezzature.

ANALISI PREZZO :

ANALISI PREZZO :							Incidenza %
1.0 MATERIALI	U.M.						
costo materiale	1,00	€	800,00	€	800,00		
Totale Materiali						€ 800,00	0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.						
	%	1,00	€	300,00	€	300,00	0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.		€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	64,00	€	32,920	€	2 106,88	
1.2 Operaio Specializzato	h	64,00	€	32,920	€	2 106,88	
1.3 Operaio Comune	h	64,00	€	27,190	€	1 740,16	
Totale Manodopera						€ 5 953,92	0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.						
	%	0,00		€	-		0,00%
				Totale A	€ 7 053,92		
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%			€ 1 058,09		0,00%
				Totale B	€ 8 112,01		
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%			€ 811,20		0,00%
				Totale	€ 8 923,21		
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE							Incidenza Mano d'opera
					€ 8 900,00	0,00%	



REGIONE BASILICATA

Comune di Potenza

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-07

DESCRIZIONE:

Revisione dell'impianto idrico sanitario in quanto lo stesso neon è utilizzato da oltre dieci anni, comprendente la verifica delle tubazioni, degli allacci, degli scarichi e degli elementi terminali, l'eventuale sostituzione dei componenti deteriorati necessaria per l'originario funzionamento. La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da due operai specializzati e un operaio comune; per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in due giorni per un totale di 16 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali e attrezzature.

ANALISI PREZZO :

Incidenza %

1.0 MATERIALI	U.M.					
costo forfettario		1,00	€	300,00	€	300,00
					Totale Materiali €	300,00
						0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.					
Martello demolitore	%	1,00	€	200,00	€	200,00
						0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.	€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	16,00	€	32,920	€	526,72
1.2 Operaio Specializzato	h	16,00	€	32,920	€	526,72
1.3 Operaio Comune	h	16,00	€	27,190	€	435,04
					Totale Manodopera €	1 488,48
						0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.					
	%	0,00			€	-
						0,00%
					Totale A	€ 1 988,48
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%			€	298,27
					Totale B	€ 2 286,75
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%			€	228,68
					Totale	€ 2 515,43
						Incidenza Mano d'opera
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE					€	2 500,00
						0,00%



REGIONE BASILICATA

Comune di Potenza

Opere Civili

Lavori in economia

VOCE ELENCO PREZZI

RIFERIMENTI LISTINI O TARIFFE

np-08

DESCRIZIONE:

Sistemazione delle aree esterne mediante la pulizia della pavimentazione esterna esistente e sostituzione delle parti deteriorate, eliminazione della vegetazione spontanea e ripristino aree a verde, ripristino dei muretti esterni di delimitazione comprendente anche le opere di finitura, compreso opere di completamento per dare il lavoro finito a regola d'arte, La lavorazione è stata computata in economia, considerando una squadra composta da un operaio specializzato, e due operai comuni. Per tale tipo di lavorazione si considera, inoltre, che la squadra tipo possa eseguire tali opere in 48 ore. Si considera il costo forfettario dei materiali.

ANALISI PREZZO :

Incidenza %

1.0 MATERIALI	U.M.					
costo materiale, mattoni, impermeabilizzazione ecc	1,00	€	500,00	€	500,00	
Totale Materiali					€ 500,00	0,00%
2.0 TRASPORTI E NOLI	U.M.					
	%	1,00	€	200,00	€	200,00
						0,00%
3.0 MANODOPERA	U.M.	h.	€/h.			
1.1 Operaio Specializzato	h	48,00	€	32,920	€	1 580,16
1.2 Operaio Comune	h	48,00	€	27,190	€	1 305,12
1.3 Operaio Comune	h	48,00	€	27,190	€	1 305,12
Totale Manodopera					€ 4 190,40	0,00%
4.0 ONERI SICUREZZA	U.M.					
	%	0,00		€	-	0,00%
			Totale A	€	4 890,40	
5.0 SPESE GENERALI	%	15,00%		€	733,56	0,00%
			Totale B	€	5 623,96	
6.0 UTILE D'IMPRESA	%	10,00%		€	562,40	0,00%
			Totale	€	6 186,36	
						Incidenza Mano d'opera
PREZZO DI APPLICAZIONE TOTALE					€ 6 200,00	0,00%



COSTO MANO D'OPERA EDILE IN VIGORE NELLA PROVINCIA DI POTENZA
DAL 1° LUGLIO 2023

La presente tabella tiene conto della conferma della riduzione contributiva nella misura dell'11,50% prevista dall'art. 29 co.2 L.8/8/1995 n.341.

		elementi di costo		4	3	2	1
				Livello	Livello	Livello	Livello
				Op. 4°liv.	Op. spec.	Op. qual.	Op. Com.
I) INAIL - INPS	53,01%			7,99	7,42	6,68	5,71
II) CASSA EDILE				1,49	1,38	1,24	1,06
a) Contributo ontrattuale	1,87%)			3,01	3,00	2,99	2,96
b) Scuola Prof.le + Comitato Infort.	1,00%)			0,06	0,06	0,06	0,06
c) APE	2,00%)			12,55	11,86	10,97	9,79
d) Fondo Prepensionamento	0,20%)	7,10%	6 Festività residue 7,14% su 5	0,90	0,85	0,78	0,70
e) Fondo Inc. Occup.	0,10%)			13,45	12,71	11,75	10,49
f) Fondo Sanitario	0,60%)			0,07	0,07	0,06	0,06
g) RLST	0,25%)			2,49	2,35	2,17	1,94
h) Quota Sindacale Prov.le	0,86%)			0,67	0,63	0,58	0,52
i) Quota Sindacale Naz.le	0,22%)			0,30	0,30	0,30	0,30
III) ONERI A CARICO DATORI DI LAVORO				0,30	0,30	0,30	0,30
a) Comp. cons. attrezzi per 1° liv.	0,70%)			0,30	0,30	0,30	0,30
b) Comp. cons. attrezzi per 2°, 3° e 4° liv.	2,00%)			0,30	0,30	0,30	0,30
c) Gratifica in carenza	3,50%)	10,80%	14 ONERI PREVIDENZIALI	17,28	16,36	15,16	13,61
d) Indennità mal.infort. + oneri	2,30%)			11,50	10,87	10,06	9,01
e) Prevenzione Infortuni	3,00%)			2,41	2,28	2,10	1,74
IV) a) Responsabilità civili	0,50%)			2,90	2,75	2,55	2,29
b) Assunzione obbligatoria	7,80%)			0,06	0,06	0,06	0,05
c) Congedo matrimoniale	1,00%)			34,15	32,32	29,93	26,70
d) Oneri impiegati	2,00%)			0,57	0,54	0,50	0,45
e) Permessi sind., assemblee retr.	0,75%)			33,58	31,78	29,43	26,25
f) Oneri Contributivi vari	2,00%)			1,20	1,14	1,06	0,94
g) Formazione e permessi Dlgs n.626/84	0,65%)			34,78	32,92	30,49	27,19
V) Trattamento Fine Rapporto	16,80%						
(1) Maggior costo or. per trasp.	0,22						
		Costo con spese generali e utili all'impresa		44,00	41,64	38,57	34,40
		A = I + IV		53,01% su 13-12 14,70% su 13-12			
		B = II + III		17,90% su 7 per il 2°, 3° e 4° liv. 16,60% su 7 per il 1° liv.			
		C = V		16,80% sul totale 13			
		D = II (a+b+c)		53,01% sul 15% del 6,02% di 7			