

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**Giudice dell' Esecuzione:** dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

\*\*\*\*\*

## Consulenza Tecnica di Ufficio

Esecuzione n. 103/2018 R.G.E.

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

---

## RELAZIONE

**Incarico:** 12.01.2022

**Inizio operazioni:** 11.02.2022

**1° accesso:** 8.03.2022

**data deposito:** 09.08.2022

**rinvio udienza del:** 28.09.2022

il c.t.u.: geom. Mario Michele Battaglia

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

## - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

\*\*\*\*

Esecuzione n.ro 103/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

-----

### **Consulenza Tecnica di Ufficio**

#### **1. - PREMESSA**


Il sottoscritto **Mario Michele Battaglia**, geometra libero professionista in Trecchina (PZ), iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n. 1697, ha ricevuto incarico con provvedimento via pec-mail il 12.01.2022 (**allegato A**) da parte del Giudice dell' Esecuzione, dott.ssa Giuliana Santa TROTTA, di provvedere alla valutazione del bene immobile individuato nell'atto di pignoramento riguardante il fabbricato ricadente nel Comune di Lauria (PZ) che risulta, attualmente, in catasto individuato come segue:

- **alloggio di tipo civile al foglio 117 particella 1106 subalterno 5 cat. A/2, classe 7, vani 6,5 con rendita catastale di €. 335,70** al Largo Provinciale della Melara n. 17 del Comune di Lauria composto da un piano terra adibito a deposito, un' area pertinenziale, una scala comune e un terzo piano adibito ad abitazione intestato alla [REDACTED] nata a [REDACTED] per la piena proprietà (**allegato n. 1**).

Si è recato la prima volta il giorno **11.02.2022** con il custode avv. Giulio Amodio, presso l' immobile pignorato, redigendo rilievi fotografici dell' esterno (**allegato B**).

Ha chiesto ed ottenuto dall' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Potenza la relativa planimetria dell' appartamento tramite la piattaforma digitale Sister in data 11.02.2022 n. T275875 al fine di verificarne la conformità catastale (**allegato n. 2**).

Ha chiesto via pec il **7.03.2022** al Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Lauria di prendere visione ed estrarre copia della documentazione esistente agli atti riguardante i beni oggetto della procedura (**allegato 3**).

Si è recato una seconda volta il giorno **8.03.2022** con il custode , presso l' immobile pignorato, effettuando i rilievi dell' appartamento e redigendo rilievi fotografici sia degli interni che dell' esterno(**allegato C**).

Il giorno **17.03.2022**, previo appuntamento telefonico con il Responsabile si è recato all' Ufficio Tecnico del Comune di Lauria e ha preso visione della documentazione utile ed indispensabile ottenendone il rilascio in formato digitale da allegare alla relazione al fine di verificarne la conformità urbanistica (**allegato 4**).

## **2. – CONTROLLI PRELIMINARI**

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed in particolare precisa che:

1. il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva la quale tiene conto del periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data della trascrizione del pignoramento;
2. il creditore precedente **non** ha depositato l' estratto catastale attuale e storico e quindi il sottoscritto li ha richiesti all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza (**allegato n. 1 e n. 5**);
3. nella certificazione notarile, depositata dal creditore precedente sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
4. il creditore precedente **non** ha depositato il certificato anagrafico di stato civile e il certificato di residenza storico dell' esecutata e, quindi, il sottoscritto, li ha richiesti all'Ufficio Stato Civile del Comune di Lauria il giorno 14.07.2022 (**allegato n. D**) e gli sono stati rilasciati il giorno 15.07.2022 (**allegato E**);

5. il giorno 25.07.2022 ha richiesto all' Ufficio Stato Civile del Comune di Lauria il rilascio di un estratto per riassunto dell' atto di matrimonio (**allegato F**) e lo stesso gli è stato rilasciato in pari data (**allegato G**). Dalla consultazione di tale certificato si evince che [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] con matrimonio celebrato nel Comune di Lauria (PZ) in data [REDACTED] ed in esso è riportata la seguente **annotazione** "*Con atto in data 1.10.1998 a rogito del notaio Dott. Franco Guarino del distretto notarile di Potenza, Lagonegro e Melfi [REDACTED] nato a Praia a Mare [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.*";
6. il giorno 25.07.2022 ha chiesto all' Ufficio Anagrafe del Comune di Praia a Mare (**allegato H**) il rilascio di un certificato di residenza storico e uno stato di famiglia della [REDACTED] in quanto essa risulta emigrata dal Comune di Lauria (*come risulta nel certificato di residenza storico allegato E*) il giorno 11.11.2016;
7. il giorno 8.08.2022 l' Ufficio Anagrafe del Comune di Praia a Mare ha rilasciato tale documentazione dalla quale si evince che [REDACTED] dal [REDACTED] era residente nel Comune di [REDACTED] via [REDACTED] ed è deceduta il giorno 17.03.2022 (**allegato I**).

### **3. – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

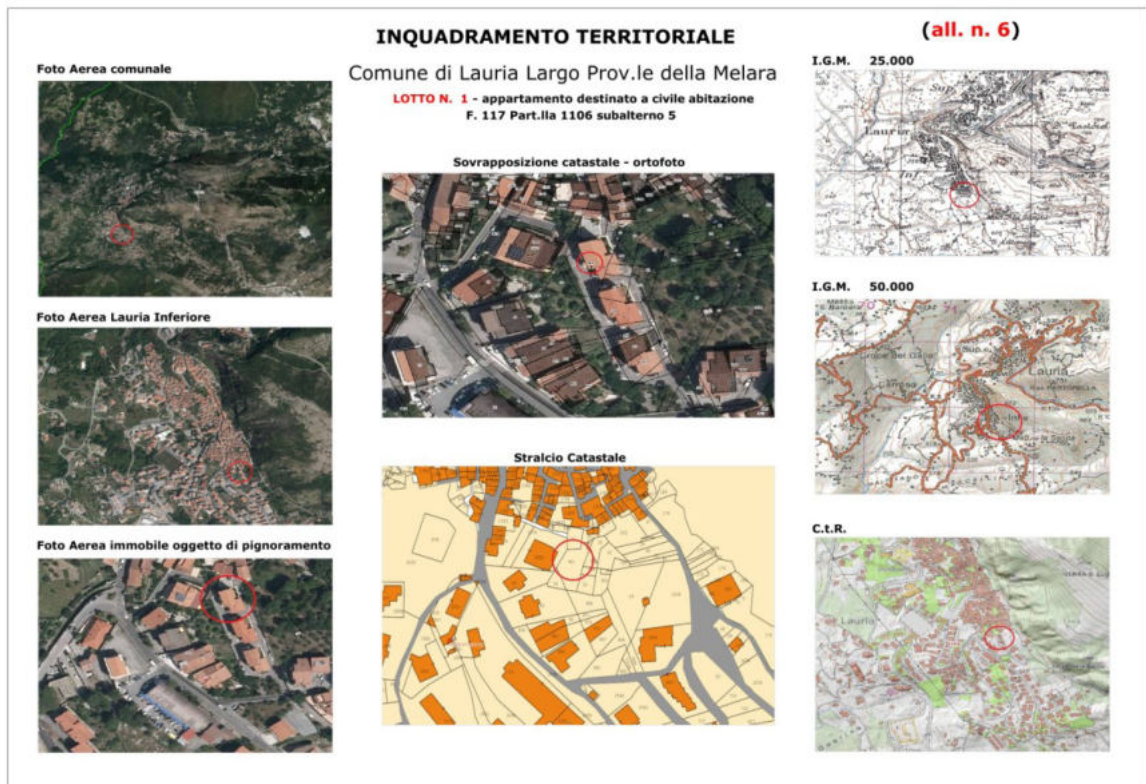
Il sottoscritto si atteneva alle raccomandazioni generali riguardanti l' attività di esperto per la stima di immobili ed ai 14 quesiti contenuti nel verbale di accettazione incarico, pertanto la presente relazione di consulenza estimativa è conforme alle prescrizioni di cui all' art. 173-bis disp. stt. c.p.c..

#### 4. – RISPOSTA AL QUESITO N. 1

I diritti reali dei beni oggetto del pignoramento sono riferiti alla piena proprietà e riguardano l' immobile:

- **alloggio di tipo civile al foglio 117 particella 1106 subalterno 5 cat. A/2, classe 7, vani 6,5 con rendita catastale di €. 335,70 al Largo Provinciale della Melara n. 17 del Comune di Lauria composto da un piano terra adibito a deposito, un' area pertinenziale, una scala comune e un terzo piano adibito ad abitazione (come da planimetria catastale n. prot. T275875 rilasciata al sottoscritto in data 11.02.2022 – allegato n. 2);**

Al fine dell' individuazione del bene sono state acquisite ortofoto con sovrapposizioni di mappe catastali della zona dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) con evidenziamento dell' immobile interessato riportato nel quadro sottostante (**allegato n. 6**)



## 5. – RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I passaggi di proprietà e quelli catastali, relativi ai beni pignorati intervenuti prima della nota di trascrizione del pignoramento avvenuto il 8.02.2019 ai n.ri 1856/1393, risultano essere:

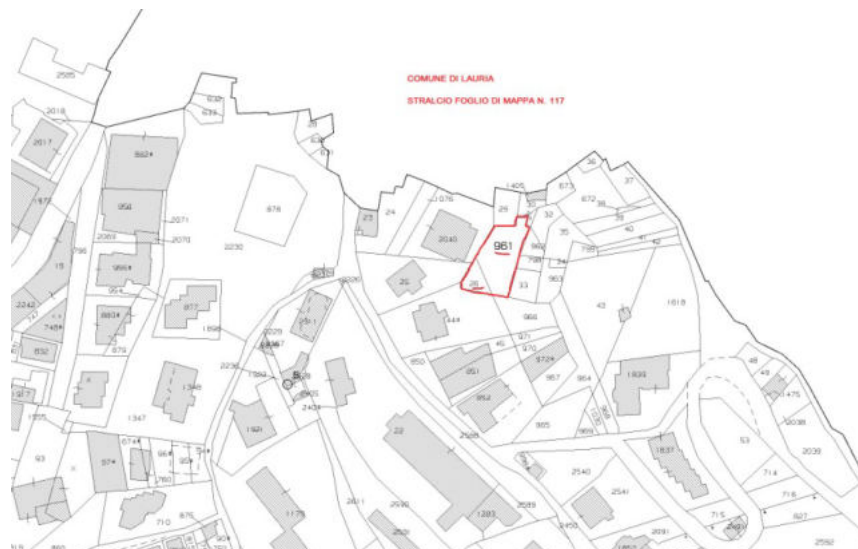
1. il terreno su cui è stato costruito il fabbricato era distinto originariamente al foglio n. 117 particella n. 26 della consistenza di mq. 570, era intestato ai sig.ri

**[REDACTED]** (allegato n. 7 / allegato n. 8);



2. a seguito del frazionamento del 2.04.1974 tale terreno (fg n. 117 part. 26) ha originato la particella n. 961 di mq. 450 e particella n. 26 di mq. 120 (allegato n.

9);



3. con atto amministrativo Decreto del Prefetto di Potenza dell' 8.11.1974 rep. 9974 registrato a Potenza il 15.11.1974 la particella di terreno n. 961 della consistenza di mq. 450 veniva acquisita al Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, mentre la particella di terreno identificata con il n. 26 della consistenza di mq. 120 veniva acquistata con atto pubblico di compravendita del 2.09.1976 rep. n. dal sig. [redacted], dai sig. [redacted] [redacted] (**allegato n. 10**);
4. con atto di Cessione di diritti a titolo oneroso a rogito del notaio Guarino del 16.06.2005 n. rep. 61446 e racc. 16265 e trascritto a Potenza il 27.10.2005 ai n.ri 19060/12635 l' Amministrazione Finanziaria dello Stato trasferiva a favore di [redacted] (Lauria 10.03.1936) la piena proprietà dell' alloggio in Lauria riportato in catasto al foglio n. 117 particella 1106 subalterno 5 (**allegato n. 16**);
5. con atto di compravendita a rogito notaio De Santis del 7.03.2015, trascritto il 3.04.2015 ai n.ri 5200/4542, [redacted] (Lauria 17.08.1936) e [redacted] (Lauria 10.03.1939) vendevano [redacted] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell' alloggio in Lauria riportato in catasto al foglio n. 117 particella 1106 subalterno 5.

Per quanto sopra ricostruito si può tranquillamente convenire che il bene pignorato corrisponde a quello trasferito nel passaggio di proprietà alla [redacted] in virtù dell' atto di compravendita a rogito notaio De Santis del 7.03.2015, trascritto il 3.04.2015 ai n.ri 5200/4542, da [redacted].

Sulla base della caratteristica del bene pignorato, il sottoscritto propone, dopo un attento e scrupoloso esame dello stato di fatto, la formazione di un unico lotto per la vendita avente il seguente dato catastale:

- a. **lotto n. 1** composto dall' alloggio al terzo piano di tipo civile sita nel Comune di Lauria alla via Largo Provinciale della Melara n. 17 distinto in mappa al **foglio n. 117 particella n. 1106 subalterno n. 5** comprendente un vano scala comune, un' area pertinenziale, un locale a piano terra adibito a deposito;

- b. confinante con altro appartamento sottostante, con sovrastante piano sottotetto comune ad altre proprietà facente parte del fabbricato “A”, a sud con vano scala condominiale e a ovest con area pertinenziale.

Tale proposta non implica frazionamenti, non comporta la costituzione di servitù e lo rende sicuramente appetibile sul mercato.

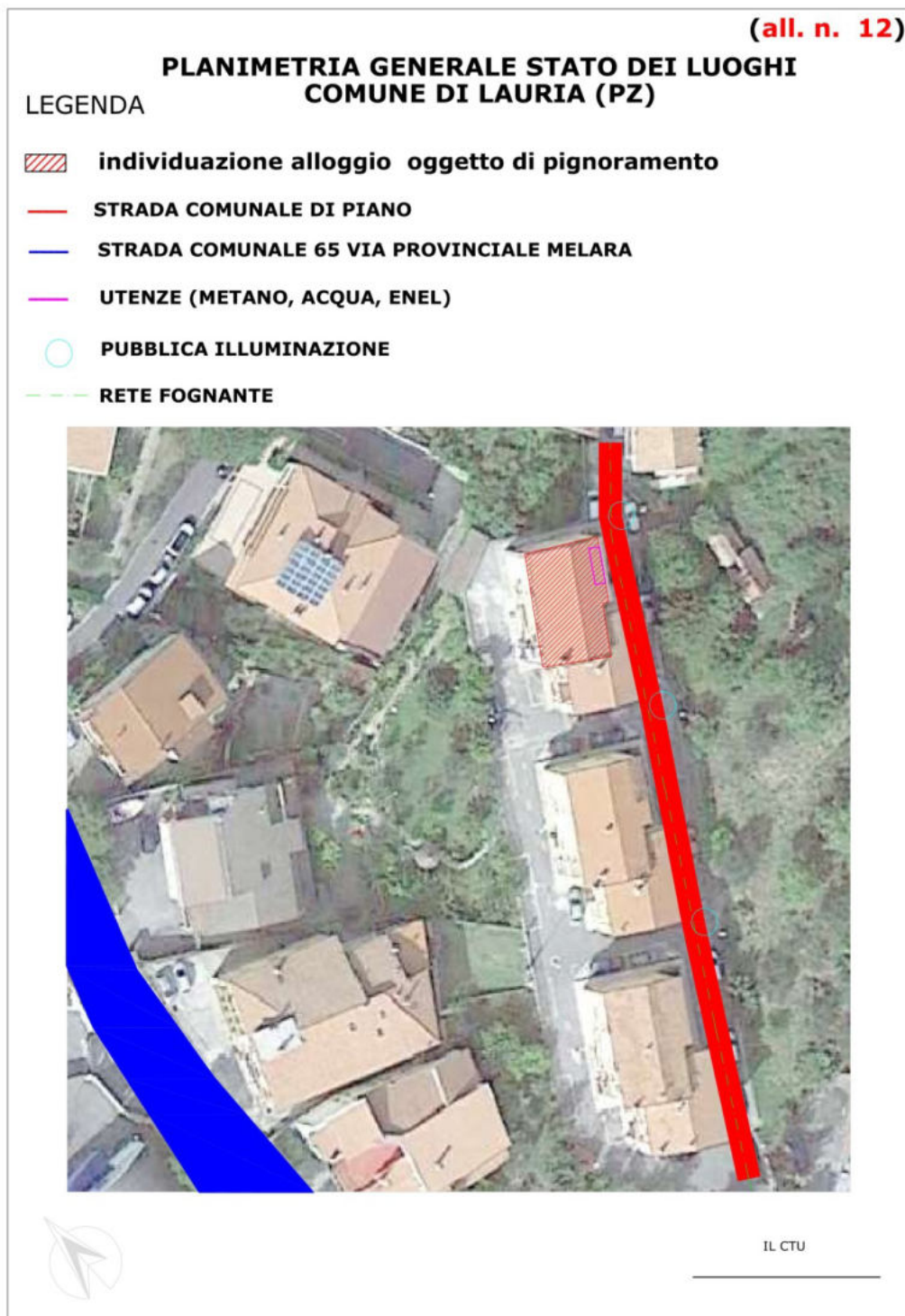
A tal riguardo allega stralcio sovrapposizione catastale/ortofoto prelevato dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) (**allegato n. 11**)





## 6. – RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Al fine di agevolare la comprensione della descrizione del lotto riporta di seguito la planimetria generale dello stato dei luoghi con indicazione dei servizi presenti (allegato n. 12)



## 6.1- DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Al fine dell' esatta individuazione del bene è stata acquisita una ortofoto della zona dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) con evidenziamiento del bene immobile interessato (**allegato n. 13**):



Allega foto ingresso dell' abitazione – **lotto n. 1** (foto sam\_8046 - all. n. 14)



**Il lotto n. 1** da proporre alla futura vendita è composto da:

- piena proprietà dell' alloggio di tipo civile sito nel Comune di Lauria (PZ) alla via Largo Provinciale della Melara n. 17;
- area pertinenziale, vano scala comune, piano terra (deposito), terzo piano (abitabile) e piano sottotetto comune ad altre proprietà del fabbricato "A".

La zona - anche se periferica - è di facile accesso, risulta urbanizzata con la presenza della rete elettrica, idrica, fognante e rete metano e, a poche centinaia di metri vi è la presenza sparsa di negozi, bar, l' ufficio Postale e la presenza di sportelli bancari.

L' alloggio oggetto della procedura esecutiva ricade nel Comune di Lauria al Rione Inferiore e fa parte di un fabbricato costruito dall' Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza di n. 5 unità abitative (**allegato n. 21**). Ha una buona esposizione e quindi ben soleggiato. Il centro abitato è suddiviso in due rioni, separati dall' antico quartiere Ravita e la divisione sociale che ha contraddistinto fin dal Medioevo il castello e il borgo ha generato evidenti differenze fonetiche tra i dialetti del rione superiore (*u castiddu*) e del rione inferiore (*u burgu*); tale diversità lessicale rappresenta una delle caratteristiche peculiari di Lauria.

Le rispettive parrocchie di san Nicola di Bari e san Giacomo apostolo i cui santi patroni sono festeggiati il 9 maggio e il 25 luglio; dal 25 febbraio 2000 il riconoscimento di patrono dell'intera comunità religiosa è stato assegnato al beato Domenico Lentini, sacerdote del luogo morto nello stesso giorno dell'anno 1828.

Ha numerosi luoghi di interesse quali:

### **Rione superiore**

- Chiesa madre di San Nicola di Bari: è la parrocchia del rione ospitante la tomba del Lentini; il suo campanile fu edificato sul preesistente torrione medievale; rimane incerto il periodo della sua fondazione a seguito dei moti napoleonici del 1806;
- Cappella di Santa Veneranda: è nascosta in un vicolo del quartiere Cafaro, sottostante al colle Armo ed è probabilmente la più antica del paese poiché fu costruita nel XII secolo;
- Cappella di San Pasquale Baylon e Santa Lucia: è situata lungo la scalinata del colle Armo;

- Santuario dell'Armo: nei pressi del castel Ruggiero, è eretto sul colle omonimo;
- Eremo di Sant'Elia e del Beato Domenico Lentini: contiene dipinti e oggetti sacri del '800 e la statua di sant'Anna;
- Cappella di San Biagio: è situata nel quartiere storico del Muraccione;
- Convento dei Padri Cappuccini: è annesso alla chiesa seicentesca di Sant'Antonio; conserva un prezioso affresco del '600 e le tele del polittico d'Ippolito Borghese;
- Cappella di San Ferdinando: voluta dai Borbone, si trova nel quartiere Taverna;

### **Rione inferiore**

- Chiesa di San Giacomo apostolo: è la parrocchia del rione, così intitolata nel XV secolo, nota per un pregevole coro ligneo;
- Cappella di San Gaetano: non distante dalla chiesa parrocchiale di San Giacomo apostolo, è accessibile ai fedeli nel periodo natalizio poiché al suo interno è contenuto un presepe;
- Cappella di Santa Veneranda: la sua fondazione risale al 1684<sup>[23]</sup> ed è una delle due nel paese intitolata alla santa;
- Chiesa dell'Immacolata: costruita nel '500, si caratterizza per il chiostro e il campanile; è attigua ad un convento di monache e ad una sala per attività sociali, intitolata al cardinale Lorenzo Brancati;
- Cappella di San Rocco, Chiesa del Purgatorio e Ruderì dell'Abbazia di San Filippo.

La zona oggetto della procedura dista circa 5 Km da un'importante arteria stradale l'autostrada A2 del Mediterraneo che attraversa tutto il territorio lauriota con due svincoli Lauria Nord e Lauria Sud, mentre la strada Statale 18 Tirrena Inferiore mette in comunicazione Lauria con la strada Statale del Fondo Valle del Noce.

Lauria è un comune che ricade in Provincia di Potenza della Regione Basilicata, è situato nell'area del Lagonegrese, ha numerosi monumenti e luoghi di interesse quali Chiese e Cappelle e il castello di Ruggiero. Vanta una popolazione di 12033 abitanti, ha una altitudine media di mt. 430 sul livello del mare ed classificata come zona climatica D per giorni 1691. Per quanto riguarda la classificazione sismica, rientra nella zona 2 (sismicità media) ai sensi dell'Ordinanza PCM 324 del 20.03.2003.

Dista circa 100 km dalla città di Potenza che è il capoluogo di Provincia, circa 90 km dalla città di Salerno e circa 20 km dalla città di Sala Consilina.

Fa parte della Comunità Montana del Lagonegrese, del Parco Nazionale dell' Appennino Lucano Val D' Agri Lagonegrese e del Parco Nazionale del Pollino.


Confina con Castelluccio Superiore, Castelsaraceno, Lagonegro, Latronico, Moliterno, Nemoli e Trecchina comuni della Regione Basilicata e Laino Borgo e Tortora comuni della Regione Calabria.

E' un paese in cui l' attività agricola è ben presente ma allo stesso tempo presenta numerose attività artigianali medio/piccole sparse sul territorio, oltre ad una buona presenza di ristoranti rinomati per la degustazione dei piatti locali.

Contrariamente a quanto è avvenuto per la maggior parte della Basilicata lo sviluppo urbano del comune è stato in parte favorito dalla presenza di importanti infrastrutture viarie, quali sono gli svincoli autostradali di Lauria Nord e Lauria Sud dell' autostrada del Mediterraneo A2 Salerno-Reggio Calabria, le strade statali del Fondovalle del Noce SS 585 e la Sinnica e, conseguentemente, dallo sviluppo industriale nell' area del Galdo (svincolo Lauria Sud) e lungo la strada Sinnica.

Il comune di Lauria non è interessato dall' attraversamento di una linea ferroviaria da quando, nel 1979, la stazione di Lauria è stata ufficialmente soppressa.

La costruzione è stata realizzata con il Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 3/53 prot. 4326 rilasciata il 9.01.1970 dal Sindaco di Lauria all' Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza per la costruzione di n. 3 fabbricati (A – B e C) per complessivi n. 15 alloggi, ai sensi della Legge 167 (**allegato n. 15**).

 ha chiesto ed ottenuto dal Comune di Lauria il Permesso di Costruire in sanatoria n. 065034 pratica n. 7/569 affisso nell' Albo Pretorio dal 1.03.2006 al 15.03.2006 n. reg. 462 al fine di regolarizzare la variazione di destinazione d' uso da balcone a veranda (**allegato n. 17**).

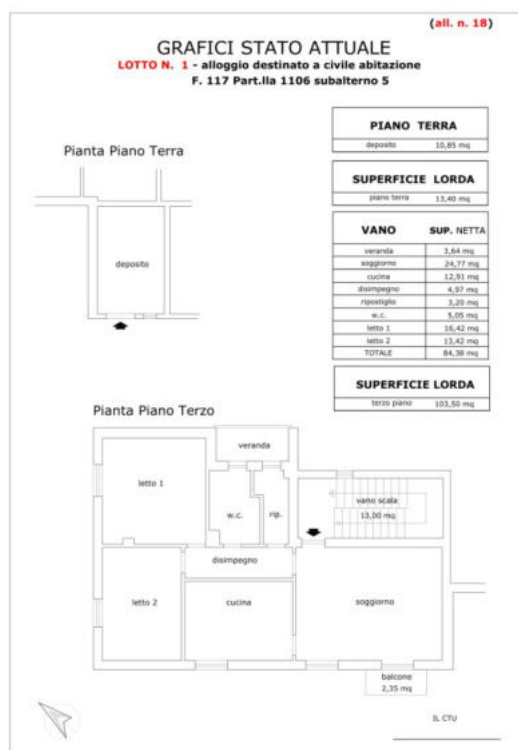
La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi in cemento armato, i solai in laterocemento, le tamponature esterne, dello spessore di cm. 40, eseguite con laterizio e camera d'aria. Le tramezzature interne sono in laterizio dello spessore di cm. 8 intonacate e pitturate. Le superfici esterne sono state realizzate con intonaco tinteggiato. La pavimentazione e i rivestimenti interni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni in legno e gli ambienti vengono oscurati con la presenza di persiane alla romana. La tinteggiatura interna è stata realizzata con colorazioni tenui.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento e fognante.

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali, la metà dei muri di confine, il 25% dei terrazzi come indicato dalla Norma UNI 10750 e nel DPR 138/98.

L' alloggio si compone di:

**(allegato n. 18)**



- deposito (a piano terra) di **mq. 10,85**, soggiorno di **mq. 24,77**, cucina di **mq. 12,91**, disimpegno di **mq. 4,97**, ripostiglio di **mq. 3,20**, bagno di **mq. 5,05**, una veranda di **mq. 3,64**, n. 2 camere da letto di complessive **mq. 29,84** (mq. 13,42 + mq. 16,42), oltre al balcone di **mq. 2,35** e al vano scala condominiale di mq. 13,00.

**Con una superficie lorda** (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 103,50**.

(foto sam\_8138 all. n. 14)



(foto sam\_8140 all. n. 14)



(foto sam\_8143 all. n. 14)



(foto sam\_8145 all. n. 14)





(foto sam\_8146 all. n. 14)



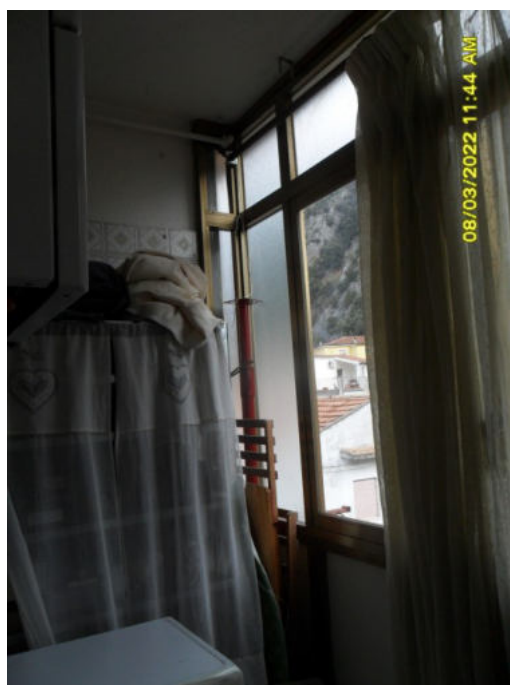
(foto sam\_8147 all. n. 14)



(foto sam\_8148 all. n. 14)



(foto sam\_8153 all. n. 14)



(foto sam\_8151 all. 14)



(foto sam\_8152 all. 14)



(foto sam\_8163 all. n. 14)



(foto sam\_8165 all. n. 14)



L'attuale stato di manutenzione dell'alloggio, tenendo in considerazione l'ultimo Permesso di Costruire in sanatoria del 2006, è buono ed esso viene eseguito dalla proprietaria (esecutata).

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti ma **non** risulta allo stato nessuna certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici.

L'alloggio **non** è dotato di APE (attestato di prestazione energetica) a firma di tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia ed il costo relativo per la sua redazione è di €. **500,00** (euro cinquecento,00).

## 7.– RISPOSTA AL QUESITO N. 4

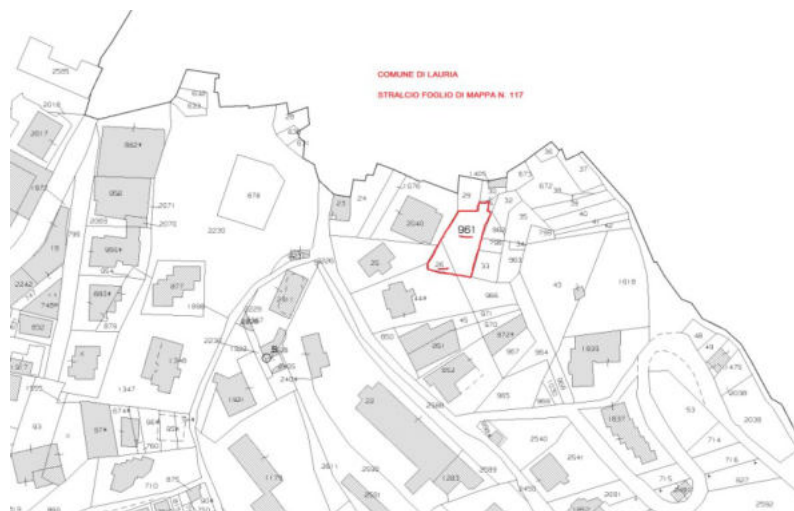
### 7.1 – LOTTO N. 1

I passaggi catastali che sono intervenuti dalla originaria particella al catasto terreni fino all' attuale catasto fabbricati sono:

1. il terreno su cui è stato costruito il fabbricato era distinto originariamente al foglio n. 117 particella n. 26 della consistenza di mq. 570, era intestato ai sig.ri [REDACTED] **(allegato n. 7 / allegato n. 8);**



2. a seguito del frazionamento del 2.04.1974 tale terreno (fg n. 117 part. 26) ha originato la particella n. 961 di mq. 450 e particella n. 26 di mq. 120 **(allegato n. 9);**



3. in data 14.03.1979 n. T295748 il funzionario dell' IACP (Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza) procedeva alla presentazione della planimetria dell' alloggio (**allegato n. 19**);

4. in data 13.10.2004 n. PZ0153220 [REDACTED] avevano provveduto alla presentazione tramite un tecnico di loro fiducia ad aggiornare la scheda catastale dell' alloggio che corrisponde alla situazione attuale (**allegato n. 2**).

Per quanto sopra ricostruito si può tranquillamente convenire che il bene pignorato corrisponde a quello trasferito nel passaggio di proprietà alla [REDACTED] in virtù dell' atto di compravendita a rogito notaio De Santis del 7.03.2015, trascritto il 3.04.2015 ai n.ri 5200/4542.

## **8.- RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

### **8.1 – LOTTO N. 1**

**Si ha il seguente prospetto sintetico per il lotto n. 1:**

- **piena proprietà dell' alloggio di tipo civile al foglio 117 particella 1106 subalterno 5 cat. A/2, classe 7, vani 6,5 con rendita catastale di €. 335,70 al Largo Provinciale della Melara n. 17 del Comune di Lauria composto da un piano terra adibito a deposito, un' area pertinenziale, una scala comune e un terzo piano adibito ad abitazione;**
- ha accesso carrabile dalla strada carrabile asfaltata previsto nel piano zona;
- confina con altro appartamento sottostante, con sovrastante piano sottotetto comune ad altre proprietà facente parte del fabbricato "A", a sud con vano scala condominiale e a ovest con area pertinenziale.
- lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato con il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili (**allegato n. 15**) e con il Permesso di Costruire in sanatoria (**allegato n. 17**) rilasciati dal Comune di Lauria e con la consistenza catastale riportata nella planimetria rilasciata l' 11.02.2022 n. T275875 rilasciata dall' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Potenza (**allegato n. 2**).

**PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1 euro 106.123,29.**



## 9. – RISPOSTA AL QUESITO N. 6

### 9.1 – LOTTO N. 1

Confrontando lo stato attuale dell' alloggio con il nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 3/53 prot. 4326 rilasciata il 9.01.1970 dal Sindaco di Lauria all' Istituto Autonomo Case Popolari di Potenza (**allegato n. 15**) e con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 065034 pratica n. 7/569 affisso nell' Albo Pretorio dal 1.03.2006 al 15.03.2006 n. reg. 462 al fine di regolarizzare la variazione di destinazione d' uso da balcone a veranda (**allegato n. 17**) **NON** emergono difformità urbanistiche.

Confrontando la situazione risultante dalla scheda catastale aggiornata al 11.02.2022 n. T275875 depositata presso L' Ufficio del Territorio di Potenza (**allegato n. 2**) con lo stato attuale dell' alloggio **NON** emergono discordanze.

Il sottoscritto, infine, **NON** ha rinvenuto agli atti il certificato di agibilità edilizia.

Per il rilascio di tale certificato andrà inoltrata al Comune di Lauria una S.C.I.A., ai sensi dell' art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i., che, al comma 3, prevede una sanzione da un minimo di €. 77,00 ad un massimo di €. 464,00.

In definitiva i costi e le spese tecniche per la presentazione delle suddette istanze sono:

1. <b>onorario tecnico</b> per la redazione dell' A.P.E. per un costo di .€.	<b>500,00</b>
2. <b>onorario tecnico</b> per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di .....	<b>2.500,00</b>
3. <b>sanzioni/oblazioni/diritti</b> per un costo di .....	<b>500,00</b>

Per un totale complessivo di .....€. **3.500,00**

## 10 – RISPOSTA AL QUESITO 7

### LOTTO 1 (fg 117 part. 1106 subalterno 5)

Il sottoscritto, in risposta al quesito, precisa che l' alloggio risulta occupato dal [REDACTED] in virtù di un contratto di comodato gratuito come da dichiarazione resa dal coniuge [REDACTED], nel verbale di accesso all' alloggio in data 8.03.2022 (**allegato n. C**).

## 11 – RISPOSTA AL QUESITO 8

### 11.1 – LOTTO N. 1

Riporta in risposta al presente quesito nelle sezioni sottostanti gli oneri e i vincoli in risposta al presente quesito.

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

1. **redazione di A.P.E. per un costo di .....€. 500,00**
2. **redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di..... €. 2.500,00**
3. **sanzioni/oblazioni/diritti (agibilità) per un costo di .....€. 500,00**

Per un totale complessivo di .....€. **3.500,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d' asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

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

1. **ipoteca giudiziale** trascritta presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 7.08.2017 ai n.ri 14529/1184 a favore di [REDACTED] con sede a Brescia contro [REDACTED] [REDACTED] el valore di €. 50.000,00;
2. **pignoramento** trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 8.2.2019 ai n.ri 1856/1393 nascente da verbale di pignoramento notificato dall' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lagonegro in data 26.11.2018 rep. 1380 a favore di [REDACTED] S.p.A. con sede a Brescia [REDACTED]

## **12 – RISPOSTA AL QUESITO 9**

Il sottoscritto, come previsto dal presente quesito, ha verificato che il bene pignorato:

- **non** ricade su suolo demaniale;
- **non** c'è stato nessun provvedimento di declassamento e, al momento, nessuna pratica è in corso.

## **13 – RISPOSTA AL QUESITO 10**

Il sottoscritto, come previsto dal presente quesito, ha verificato che il bene pignorato:

- **non** è gravato da censo, livello o uso civico;
- **non** vi è stata affrancazione da tali pesi.

## **14 – RISPOSTA AL QUESITO 11**

### **14.1 – LOTTO N. 1**

Il sottoscritto, in risposta al quesito, riferisce che **non** sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto trattasi interamente di proprietà privata.

## 15 – RISPOSTA AL QUESITO 12

### 15.1 – LOTTO N. 1

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto (*comparables*). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o  $L_0$  (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

## **Analisi del segmento di mercato**

*“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

### **Parametri ed indici mercantili**

**Localizzazione:** Centro Storico/Periferia/Frazione/Zona di Espansione/Zona Industriale/Zona Agricola;

**Tipo di Contratto:** Compravendita/Affitto/Leasing/Affitto con Riscatto;

**Destinazione Prevalente:** Residenziale/Ufficio/Direzionale;

**Tipologia Immobiliare:** Usato/Nuovo/Ristrutturato;

**Tipologia Edilizia:** Edifici pluripiano/Ville/Villini a schiera/Cascina;

#### **Rapporti Mercantili:**

- saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Aree Scoperte e prezzo sup. principale = 0,10;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Balcone e prezzo sup. principale = 0,30;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Interna Cond. e prezzo sup. principale = 0,01;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Terrazza e prezzo sup. principale = 0,10;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Soffitta e prezzo sup. principale = 0,20;
- rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie principale = 0,25;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

**Indicazione dimensione dell’immobile:** Grande/Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- **Tipo attività del Contraente:** impiegati, commercianti, professionisti,  
imprenditori;
- **Nucleo Familiare:** famiglie/coppie/single;
- **Motivazione a vendere:** elevata distanza dall'immobile/mobilità  
verticale/sofferenza economica;
- **Motivazione a comprare:** prima casa/seconda casa/appartamento  
vacanze/ufficio/investimento;
- **Tipi di intermediazione:** privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

**Forma di mercato:** libero mercato/concorrenza monopolistica/oligopolio/monopolio  
bilaterale/monopolio;

**Livello di prezzo:** €/m<sup>2</sup> xxxx,xx;

**Fase del mercato immobiliare locale:**

espansione/contrazione/recessione/recupero/stazionario.



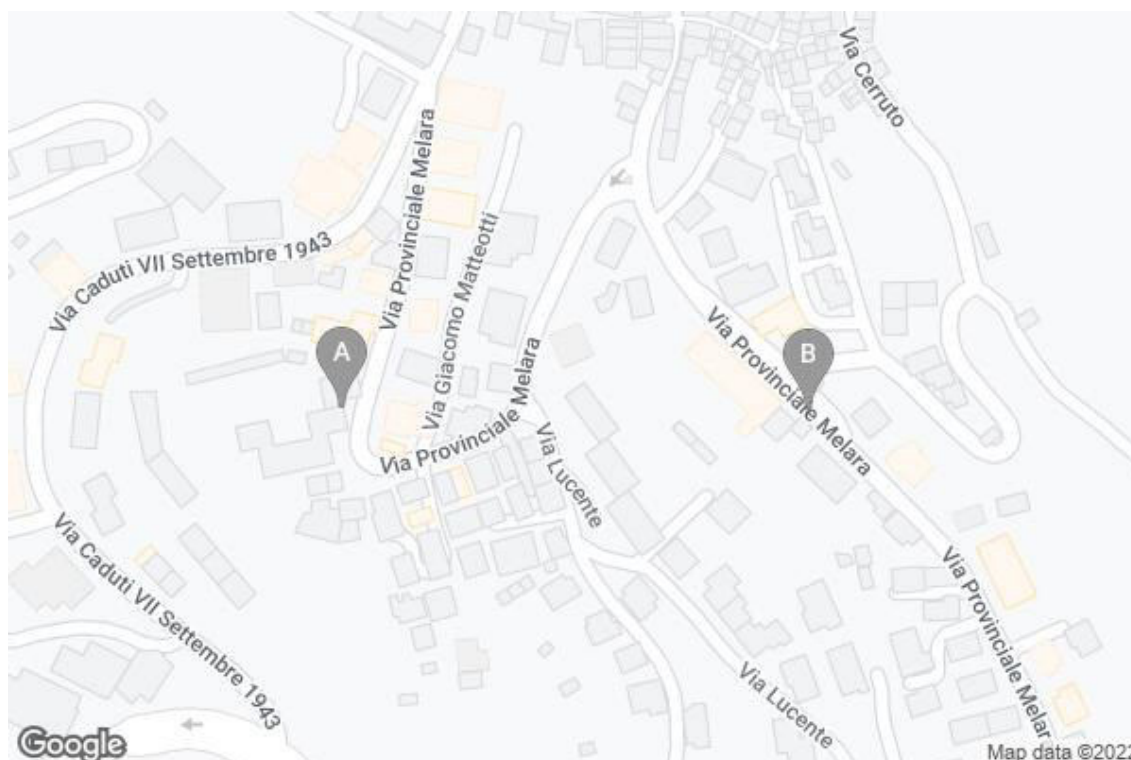
## Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

### **Campione dei dati immobiliari**

In data **4.08.2022 con ispezione telematica T284068** è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Potenza (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



**Comparabile A.** Appartamento compravenduto in data 19/12/2021 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Lauria (PZ), Via Provinciale della Melara n. 17, al piano n 1-6 dello stabile costruito negli anni 1972/1976 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 117 mapp. 98 sub. 47 con una superficie catastale di mq 169,00 con annesso garage al piano terra della consistenza di mq. 31.

**Comparabile B.** Appartamento compravenduto in data 24.06.2021 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Lauria (PZ), Via Provinciale della Melara n. 188, al piano terra dello stabile costruito nell' anno 1989 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 117 mapp. 1283 sub. 9 con una superficie catastale di mq 101,00 con annesso garage al piano terra della consistenza di mq. 30.

### **Caratteristiche immobiliari**

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

#### **Caratteristiche Quantitative:**

**Data (DAT):** La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

**Superficie Principale (SUP):** La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

**Superficie Box Auto (BOX):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie

commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

**Superficie Balcone (BAL):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Superficie Balcone con Vista (SBV):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone con vista che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Superficie Esterna Condominiale Scoperta (SES):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna comune a più unità immobiliari, ivi comprensiva delle aree esterne pertinenti scoperte comuni: corte, giardino, parcheggi a raso, etc.

**Superficie Magazzino (MAG):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

**Superficie Ingresso (ING):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare o all'edificio.

**Superficie Posto Auto Scoperto (PAS):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

**Servizi (SER):** la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

**Livello (LIV):** la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

**Manutenzione (MAN):** La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

**Altro (ETC):** La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

## Calcolo del valore di mercato

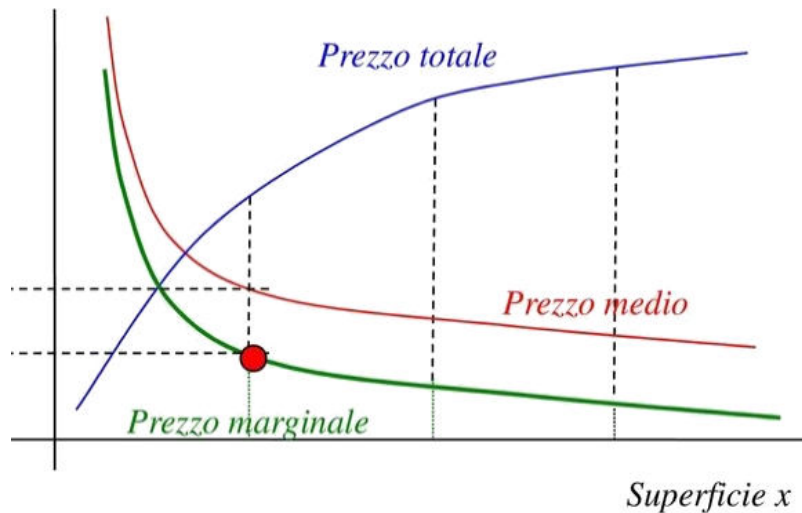
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

### **Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	130.000,00	90.000,00	?
Data DAT	19/12/2019	24/06/2021	08/08/2022
Sup. Principale SUP (mq)	169,00	101,00	103,50
Superficie Box Auto BOX (mq)	31,00	30,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	12,00	0,00
Superficie Balcone con Vista SBV (mq)	12,00	0,00	2,35
Superficie Esterna Condominiale Scoperta SES (mq)	50,00	100,00	50,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	13,40
Superficie Ingresso ING (mq)	15,00	0,00	15,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	8,00
Livello Piano LIV (n)	6	0	3
Servizio SER (n)	1	2	1
Manutenzione MAN (anno)	1976	1989	2006
Altro ETC (n)	0	1	2

## Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



**Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A.  $- (0,0100 \times 130.000,00) / 12 = -108,33 \text{ €/mese};$

B.  $- (0,0100 \times 90.000,00) / 12 = -75,00 \text{ €/mese};$

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie

(es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

$$A. \quad 130.000,00 / (169,00 + 0,50 \times 31,00 + 0,60 \times 12,00 + 0,01 \times 50,00 + 1,00 \times 15,00) = 627,41 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 90.000,00 / (101,00 + 0,50 \times 30,00 + 0,30 \times 12,00 + 0,01 \times 100,00) = 746,27 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 627,41 \text{ €/mq}$$

**Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP\_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pBOX. \quad 0,50 \times 627,41 = 313,71 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 627,41 = 188,22 \text{ €/mq};$$

$$pSBV. \quad 0,60 \times 627,41 = 376,45 \text{ €/mq};$$

$$pSES. \quad 0,01 \times 627,41 = 6,27 \text{ €/mq};$$

$$pMAG. \quad 0,25 \times 627,41 = 156,85 \text{ €/mq};$$

$$pING. \quad 1,00 \times 627,41 = 627,41 \text{ €/mq};$$

$$pPAS. \quad 0,25 \times 627,41 = 156,85 \text{ €/mq};$$

**Livello Piano:** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano ( $l$ ):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano ( $l$ ), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ( $1 + l$ ):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A.  $0,0100 / (0,0100 + 1) \times 130.000,00 = 1.287,13 \text{ €/n};$

B.  $0,0100 \times 90.000,00 = 900,00 \text{ €/n};$

**Stato Manutentivo:** il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione ( $C$  espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione ( $t$  espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo ( $pMAN$  espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \cdot 1/t$$

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$pMAN. \quad 0,00 \times 1 / 50,00 = 0,00 \text{ €/anno};$



Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

**Servizi Igienici:** il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 34/30) = -1.333,33 \text{ €/n};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$$pETC \quad 22.000,00 \text{ €/anno};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<b>P. Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-108,33	-75,00
<i>pSUP [€/mq]</i>	627,41	627,41
<i>pBOX [€/mq]</i>	313,71	313,71
<i>pBAL [€/mq]</i>	188,22	188,22
<i>pSBV [€/mq]</i>	376,45	376,45
<i>pSES [€/mq]</i>	6,27	6,27
<i>pMAG [€/mq]</i>	156,85	156,85
<i>pING [€/mq]</i>	627,41	627,41
<i>pPAS [€/mq]</i>	156,85	156,85
<i>pLIV [€/n]</i>	1.287,13	900,00
<i>pSER [€/n]</i>	-1.333,33	-1.333,33
<i>pMAN [€/anno]</i>	0,00	0,00
<i>pETC [€/n]</i>	22.000,00	22.000,00

## Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_X$  espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
<i>DATA</i> [€]	3.466,67	1.050,00
<i>SUP</i> [€]	-41.095,56	1.568,53
<i>BOX</i> [€]	-9.724,90	-9.411,20
<i>BAL</i> [€]	0,00	-2.258,69
<i>SBV</i> [€]	-3.632,72	884,65
<i>SES</i> [€]	0,00	-313,71
<i>MAG</i> [€]	2.101,83	2.101,83
<i>ING</i> [€]	0,00	9.411,20
<i>PAS</i> [€]	1.254,83	1.254,83
<i>LIV</i> [€]	-3.861,39	2.700,00
<i>SER</i> [€]	0,00	1.333,33
<i>MAN</i> [€]	0,00	0,00
<i>ETC</i> [€]	44.000,00	22.000,00
<b>TOT (PRZ) [€]</b>	<b>122.508,76</b>	<b>120.320,79</b>

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

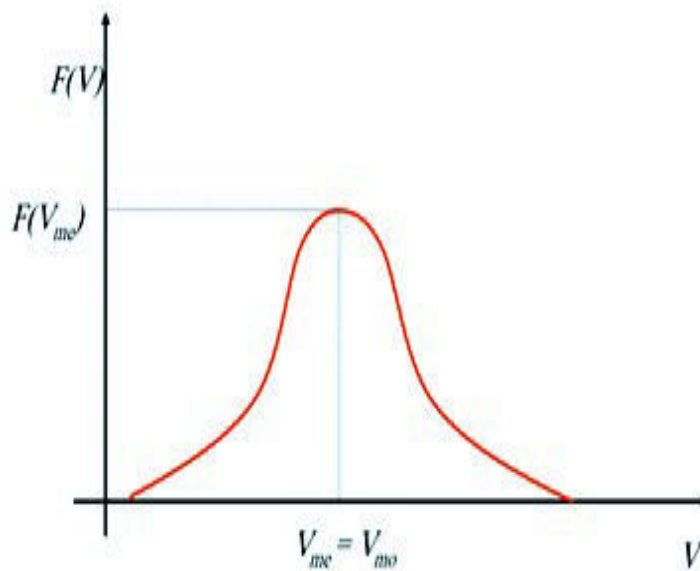
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 1,82\% < 5,00\%$$

**In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.**

## Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

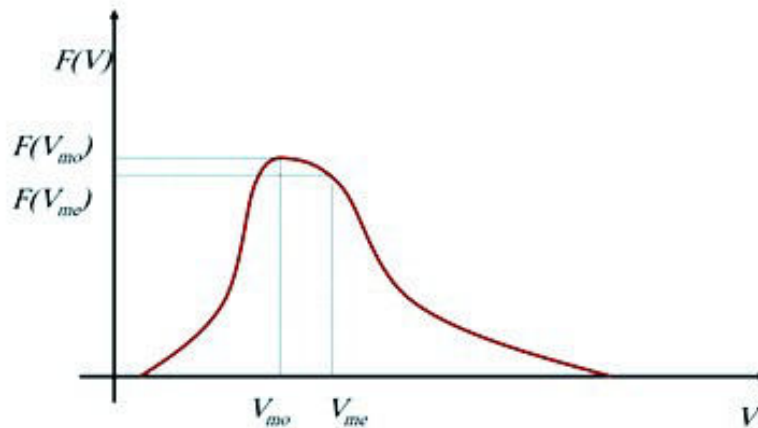
### La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato

corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

## La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice ( $M_s$ ) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

## Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 04/08/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€. } \underline{\underline{121.414,77}}$$

All' importo sopra determinato deve essere detratto:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. <b>onorario tecnico</b> per la redazione dell' A.P.E. per un costo di .€.                | <b>500,00</b>      |
| 2. <b>onorario tecnico</b> per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di ..... | €. <b>2.500,00</b> |
| 3. <b>sanzioni/oblazioni/diritti</b> per un costo di .....                                  | €. <b>500,00</b>   |

Per un totale complessivo di .....€. **3.500,00**

e, quindi si avrà:

€. 121.414,77 - €. 3.500,00 = €. **117.914,77** che è il più probabile valore di mercato a base d' asta dell' immobile in questione.

Il sottoscritto propone, al fine di rendere comparabile e competitivo l' acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all' acquisto nel libero mercato, una riduzione del 10% del valore di mercato a base d' asta pari a €. 11.791,48 (€. 117.914,77 x 10%).

**In definitiva la base d' asta del LOTTO N. 1 (fg 117 part. 1106 sub. 5) è di**

**€. 106.123,29** (€. 117.914,77 - €. 11.791,48).

## **16 – RISPOSTA AL QUESITO 13**

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, riferisce che il pignoramento riguarda la piena proprietà e non quote degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

## **17 – RISPOSTA AL QUESITO 14**

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha richiesto ed ottenuto dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Praia a Mare (CS) il certificato storico di residenza della debitrice esecutata.

Dalla consultazione dello stesso si evince che [REDACTED] alla data della trascrizione del pignoramento, avvenuta il 8.02.2019, era [REDACTED] del Comune di Praia a Mare (CS) (**allegato n. I**).

## **18.- CONCLUSIONI**

**Il sottoscritto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o altro necessario ed utile, ha cercato di rispondere in modo esauriente all' incarico ricevuto.**

Trecchina, li 9 agosto 2022

*Geom. Mario Michele BATTAGLIA*

**Allegati:**

- A. CONFERIMENTO\_INCARICO\_12.01.2022;
- B. VERBALE\_1°\_ACCESSO\_11.02.2022;
- C. VERBALE\_2°\_ACCESSO\_08.03.2022;
- D. RICHIESTA\_UFFICIO\_ANAGRAFE\_LAURIA\_14.07.2022;
- E. RILASCIO\_CERTIFICATI\_ANAGRAFE\_LAURIA\_15.07.2022;
- F. RICHIESTA\_UFFICIO\_ANAGRAFE\_LAURIA\_25.07.2022;
- G. RILASCIO\_CERTIFICATO\_ANAGRAFE\_LAURIA\_25.07.2022;
- H. RICHIESTA\_UFFICIO\_ANAGRAFE\_PRAIA\_A\_MARE\_25.07.2022;
- I. RILASCIO\_CERTIFICATI\_ANAGRAFE\_PRAIA\_A\_MARE\_08.08.2022

- 1. visura\_catastale\_attuale\_fg\_117\_part\_1106\_sub\_5;
- 2. planimetria\_catastale\_attuale\_11022022;
- 3. richiesta\_utc\_Lauria\_07.03.2022;
- 4. rilascio\_documentazione\_utc\_Lauria\_17.03.2022;
- 5. visura\_catastale\_storica\_fg\_117\_part\_1106\_sub\_5;
- 6. inquadramento\_territoriale;
- 7. visura\_storica\_part\_961;
- 8. stralcio\_fg\_117\_impianto;
- 9. stralcio\_fg\_117\_attuale;
- 10. visura\_storica\_part\_26 [REDACTED];
- 11. stralcio\_catastale-ortofoto\_sovrapposizione;
- 12. planimetria\_generale\_stato\_dei\_luoghi;
- 13. ortofoto\_zona;
- 14. documentazione\_fotografica;
- 15. nulla-osta\_pratica\_3/53\_prot\_4326\_con-grafici;
- 16. atto\_cessione\_16062005;
- 17. pdc\_sanatoria\_2006;
- 18. planimetria\_con\_indicazione\_superfici
- 19. planimetria\_catastale\_storica\_14031979;
- 20. estratto\_di\_mappa\_fg\_117;
- 21. elenco\_immobili\_fabbricati;
- 22. scatti\_fotografici\_interni\_terzo\_piano;
- 22/a scatti\_fotografici\_interni\_piano\_terra;
- 23. scatti\_fotografici\_esterni;
- 24. nota\_trascrizione\_pignoramento\_08022019.

Trecchina, li 9 agosto 2022

*Il ctu: geom. Mario Michele BATTAGLIA*