

TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

OGGETTO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 3/2024 R.G.E.
a carico di [REDACTED]

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLA (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax: 0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

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

Cust.ode Giudiziario : **Avv. Piergiuseppe METASTASIO**

Via Pretoria, 289

85100 Potenza (PZ)

Nr. lotto

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

Nr. tavola:

Data tavola:

Tipo vista:

2024_07

Agosto 2024

INDICE	
INCARICO E QUESITI.....	5
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	7
VERIFICHE PRELIMINARI.....	7
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	7
RISPOSTA AI QUESITI.....	8
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	8
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	10
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	12
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).....	22
4.1 LOTTO UNICO – L_u.....	22
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	26
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	32
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	32
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.	34
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.	35
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	37
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	38
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	39
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	43
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	44
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.....	44
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	45
CONCLUSIONI	45
APPENDICE	46

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione **104** a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **3/2024** a carico di [REDACTED], con nomina del Giudice Delegato in data 9 marzo 2024, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
- 7) *referire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli **derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli** connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *referire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *referire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
- 10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
- 11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*

12) in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;

13) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

14) estrarra report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di proprietà).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

VERIFICHE PRELIMINARI.

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

In particolare risultano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del [REDACTED]
del 16/01/2024.

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

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati e risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.

È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

1. diritto immobiliare di **PROPRIETÀ**, per la **quota di 1/1** sulla consistenza immobiliare sita in Tito (PZ), Via Convento 64, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO UNICO-LU.a	TITO	72	1265	23	PROPRIETA'	1/1
	LOTTO UNICO-LU.b	TITO	72	1265	51	PROPRIETA'	1/1
	LOTTO UNICO-LU.c	TITO	72	1265	52	PROPRIETA'	1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non è presente nessuna discordanza catastale, precisando però che è stato indicato nell'atto di pignoramento l'immobile identificato in catasto al foglio 72 particella 1265 sub 7, unità soppressa dal 05.11.2021 e che ha originato i subalterni 51 e 52 della particella 1265 del foglio 72.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allega l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale.



Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 72 Mappale 1265 Sub 23, 51, 52 (ALL. 01).

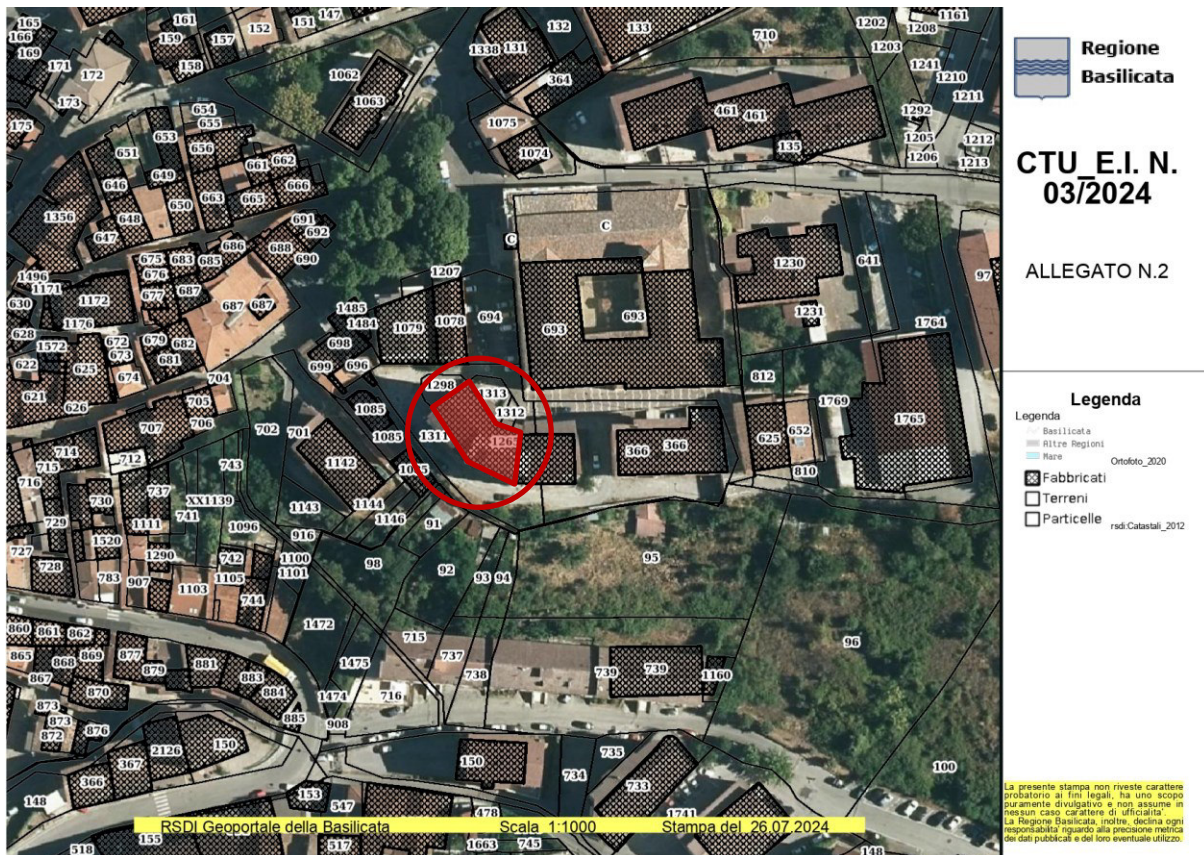


Figura 2 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto (ALL. 02).

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. **3/2024** a carico di [REDACTED] sono composti da più unità immobiliari ubicati all'interno di un complesso edilizio di più ampie dimensioni situato nel Comune di Tito (PZ) in Via Convento n. 64. Le unità oggetto di pignoramento sono costituite da un locale autorimessa, un'abitazione residenziale e una soffitta, pervenuti in forza di ATTO del 10/04/2006, Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di Potenza in atti dal 08/05/2006.

Il lotto originario riportato nell'atto di pignoramento era costituito da due unità in atti al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 72 mappale 1265 sub 7 e 23. Nell'anno 2021, in seguito alla denuncia di variazione catastale n. 62375, il subalterno 7 veniva soppresso e si generavano i subalterni n. 51 e 52.

La particella 1265 costituisce un edificio isolato, che confina a Nord con le particelle 1298, 1313 e 1312, a Est con la particella 366, infine a Sud e a Ovest con la particella 1311, ed è ubicato a ridosso del nucleo storico, ovvero in Aree edificate ed edifici compresi in tessuti di recente formazione consolidati del Comune di Tito. Essa si compone, nel complesso, da un piano seminterrato e cinque piani fuori terra. Conta di quattordici abitazioni di tipo civile (A/2), due abitazioni di tipo popolare (A/4), una attività commerciale (C/1), dieci depositi (C/2) e dodici locali autorimessa (C/6). Il lotto si estende per una superficie di circa 435,00 mq., occupati interamente dalla costruzione. L'intera zona risulta essere morfologicamente collinare, dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano. In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Tito, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in zona **"TC/B3 – Aree edificate ed edifici compresi in tessuti di recente formazione consolidati"**.

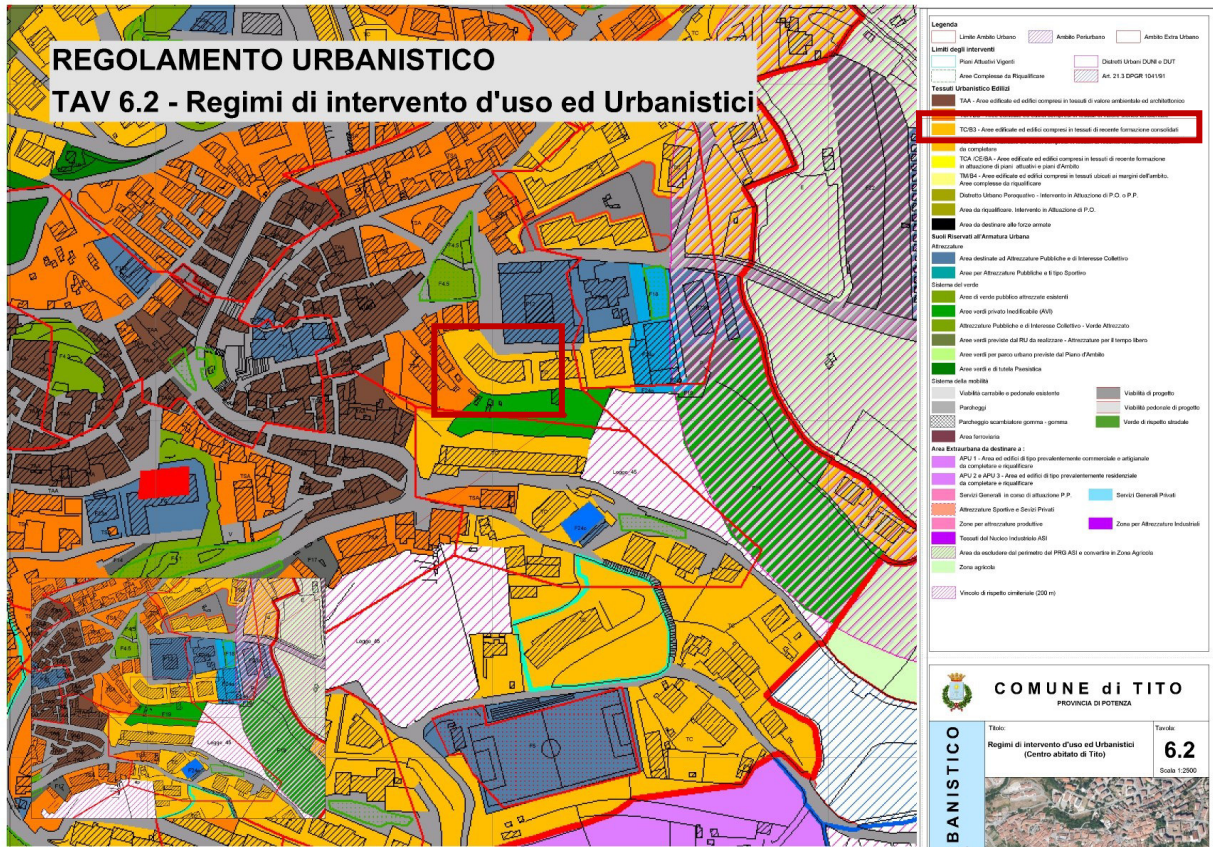


Figura 3 – Estratto RU "TAV_6.2 – REGIMI DI INTERVENTO D'USO ED URBANISTICI" (ALL. 03).

Si accede al Lotto mediante un portone condominiale in alluminio posto sul lato Nord e accessibile dalla strada comunale, immettendosi nel piazzale esterno su cui affacciano gli ingressi ai corpi di fabbrica circostanti. Nello specifico si accede al sub 23 tramite ingresso autonomo costituito da un portone in ferro posto sul lato Sud, mentre ai sub 51 e 52 si accede con rispettivi ingressi al piano corrispondente.



INGRESSO AL PIANO TERRA (C/2 E A/2) – LOTTO UNICO – Lu.b E Lu.c



INGRESSO ALL'AUTORIMESSA AL PIANO S1 (C/6) - LOTTO UNICO – Lu.a



INGRESSO AL LOTTO DA PORTONE INTERNO AL PIANO PRIMO - LOTTO UNICO – LU.b



INGRESSO ALLA SOFFITTA DA PORTA INTERNA AL PIANO QUINTO - LOTTO UNICO – LU.c

Figura 4 – Ingressi al fabbricato da Largo Convento.



Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 26/04/2024 (ALL. 04) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

LOTTO UNICO – Lu:**a) Autorimessa al Piano Seminterrato [Lu.a]**

TITO Catasto Fabbricati Foglio 72 p.IIa 1265 Sub 23								
Dati Identificativi				Dati di Classamento				
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€.)	
Tito	72	1265	23	C/6	4	20,00 m ²	25,82	
Intestazione		1.						

STORICO-PROVENIENZA**Unità immobiliare dal 24/11/2015**

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	25,82
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 24/11/2015 Pratica n. PZ0148010 in atti dal 24/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI (n. 67160.1/2015)			

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	25,82
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie			

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	25,82
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/11/2007 Pratica n. PZ0436883 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15000.1/2007)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	366	23	C/6	4	20 m ²	25,82		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del /01/1992 Variazione del quadro tariffario					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	0,03		
DATI DETIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 10/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/03/1998 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARL Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 25364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3331.1/1998 in atti dal 26/03/1998	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

b) Abitazione al Piano Primo [Lu.b]

TITO Catasto Fabbricati Foglio 72 p.IIa 1265 Sub 51							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€.)
Tito	72	1265	51	A/2	6	6,5 Vani	553,90
Intestazione		1	[REDACTED]				

STORICO-PROVENIENZA

Unità immobiliare dal 05/11/2021

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	72	1265	51	A/2	6	142 m ²	553,90
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 04/11/2021 Pratica n. PZ0062375 in atti dal 05/11/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62375.1/2021)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente da 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	7	A/2	6	141 m ²	553,90	
DATI DETIVANTI DA				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.				

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	7	A/2	6		553,90	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/11/2007 Pratica n. PZ0436883 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14985.1/2007)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	366	7	A/2	6		553,90	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	366	7	A/2	6		0,32	
DATI DETIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 10/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/03/1998 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARL Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 25364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3331.1/1998 in atti dal 26/03/1998
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

c) Deposito al Piano Quinto [Lu.c]

TITO Catasto Fabbricati Foglio 72 p.IIa 1265 Sub 52							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€.)
Tito	72	1265	52	C/2	7	18,00 m ²	34,40
Intestazione		[REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA**Unità immobiliare dal 05/11/2021**

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	52	C/2	7	18,00 m ²	34,40	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 04/11/2021 Pratica n. PZ0062375 in atti dal 05/11/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62375.1/2021)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente da 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	7	A/2	6	141 m ²	553,90	
DATI DETIVANTI DA				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.				

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	7	A/2	6		553,90	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/11/2007 Pratica n. PZ0436883 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14985.1/2007)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	366	7	A/2	6		553,90	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	

1	72	366	7	A/2	6		0,32		
DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 10/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/03/1998 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARL Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 25364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3331.1/1998 in atti dal 26/03/1998	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

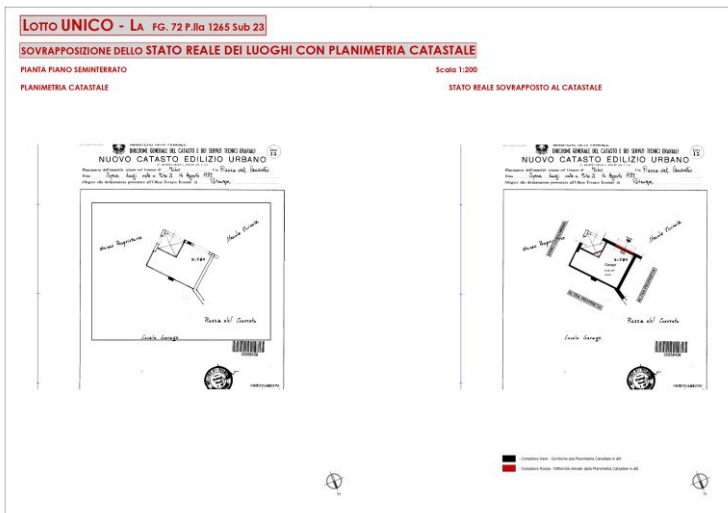


Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU.a (ALL. 05).

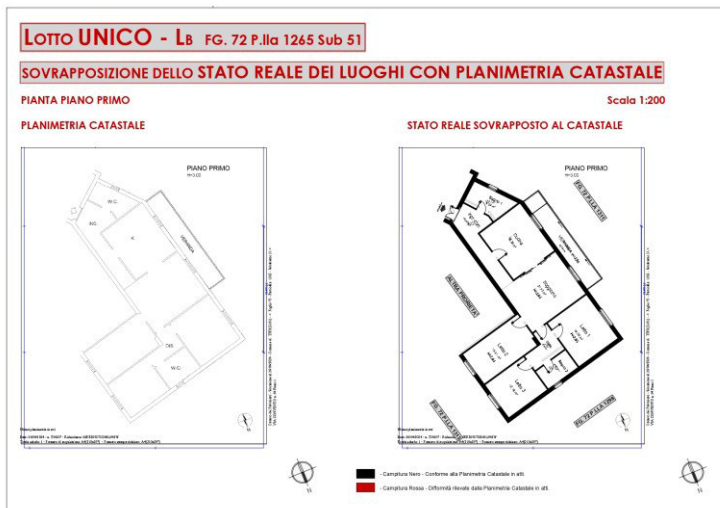


Figura 7 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU.b (ALL. 05).

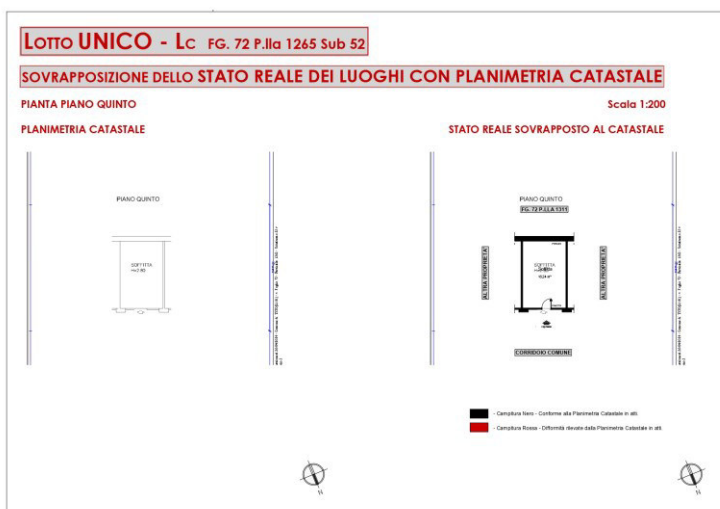


Figura 8 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU.c (ALL. 05).

Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti emerge che sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, in particolare bisogna aggiornare le planimetrie catastali con gli elementi non conformi; **dunque, è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale.** Per la regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di Variazione Catastale per corretta rappresentazione grafica per la particella 1265 sub 23, le cui spese sono pari a € 500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).

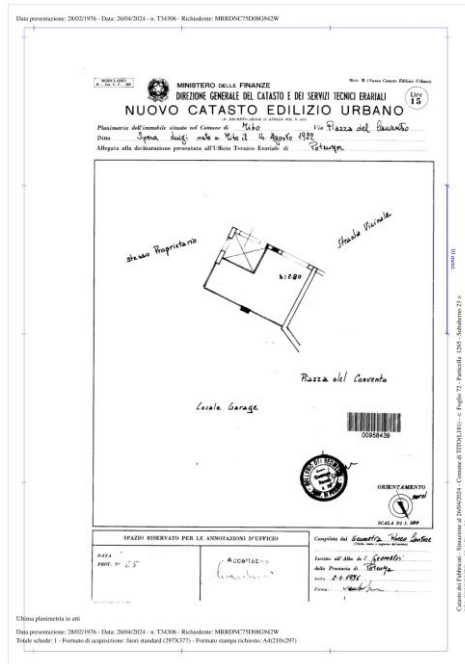


Figura 9 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto LU.a – P. S1 (ALL. 06).

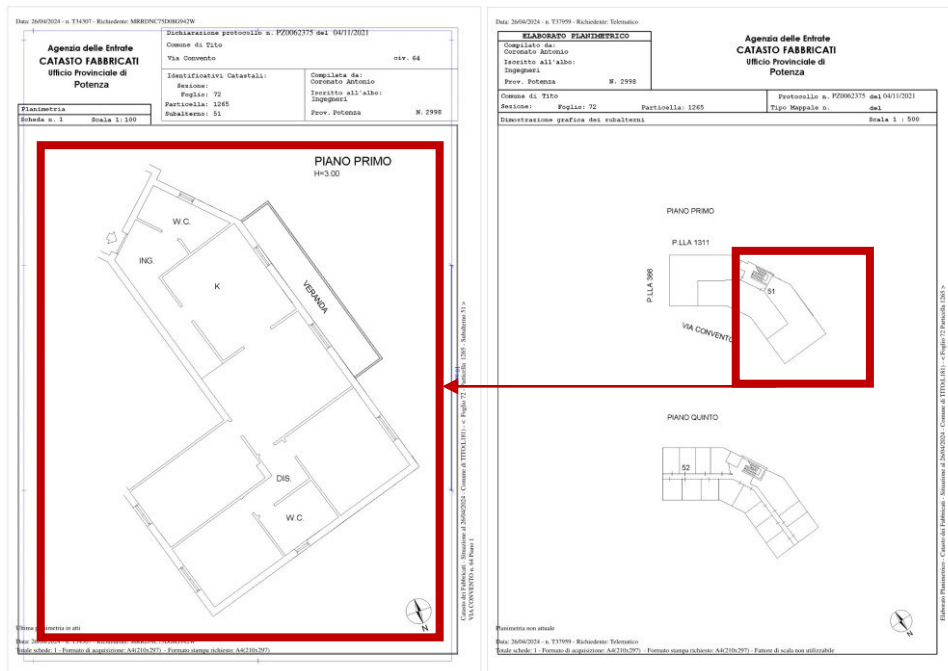


Figura 10 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto LU.b– Piano 1° (ALL. 06).

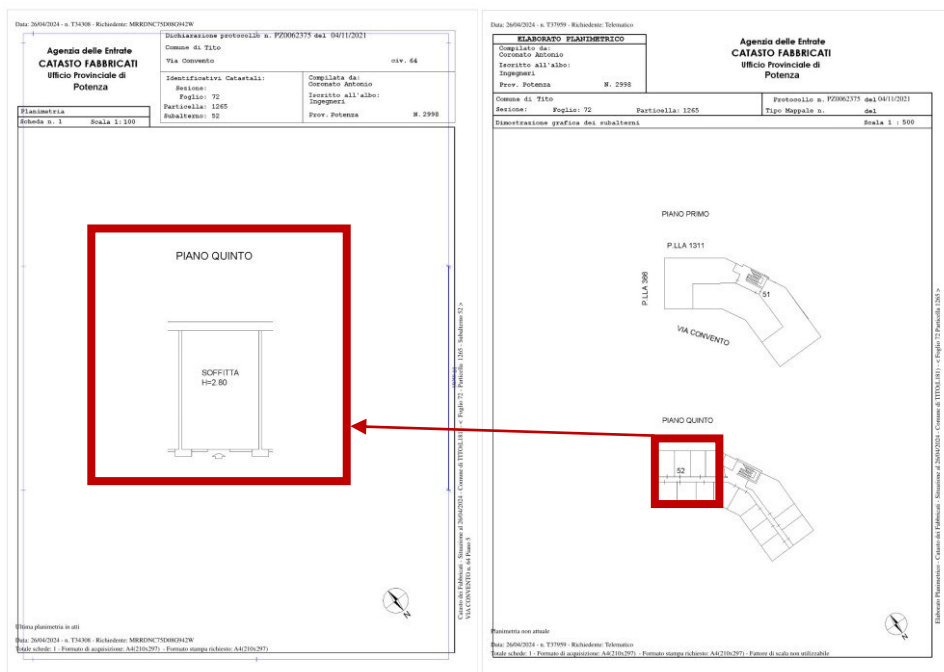


Figura 11 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto Lu.c – Piano T. (ALL. 06).

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

4.1 LOTTO UNICO – Lu.

Piena ed intera proprietà di autorimessa, abitazione e deposito ubicati in Tito (PZ) in Via Convento 64, Piano Seminterrato, Primo e Quinto, composti rispettivamente dai seguenti beni immobili:

- a) [Lu.a] Autorimessa formata da n. 1 ambiente destinato a garage, censito al **NCEU** al foglio **72 P.IIa 1265 Sub 23**. Confina sui lati Nord, Est e Ovest con altri Sub della particella 1265 e a Sud con la particella 1311.
- b) [Lu.b] Abitazione formata da n. 10 ambienti destinati rispettivamente a cucina, soggiorno, letto 1, letto 2, letto 3, disimpegno, ingresso, bagno 1, bagno 2 e veranda, censita al **NCEU** al foglio **72 P.IIa 1265 Sub 51**. Confina a Nord con le particelle 1298 e 1313, a Est con le particelle 1313 e altro Sub della particella 1265, a Sud e a Ovest con la particella 1311.
- c) [Lu.c] Deposito formata da n. 1 ambiente destinato a soffitta, censito al **NCEU** al foglio **72 P.IIa 1265 Sub 52**. Confina a Nord con la particella n. 1281, mentre a Est, Ovest e Sud con altri sub della la particella 1265.

Ricade in zona **“TC/B3 – Aree edificate ed edifici compresi in tessuti di recente formazione consolidati”**.

PREZZO BASE euro 151.000,00 (Euro Cento-cinquant’unomila/00).

L’immobile identificato con la particella n. 1265 sub 23, 51 e 52 è stato edificato con i seguenti Titoli Edilizi: Licenza Edilizia Prot. N. 141 del 12.06.1974, Licenza Edilizia in Sanatoria Prot. N.

187 del 03.07.1975, Concessione Edilizia N. 36 del 22.11.1977 Prot. 472UT, Concessione Edilizia N. 2199 del 03.08.1999 Prot. 8411, Concessione Edilizia N. 2201 del 03.08.1999 Prot. 8524, SCIA in SANATORIA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00751-2021-SCIA, CILA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00375-2021-CILA (CILA SUPERBONUS), CILA N. 102 del 2021 Pratica SUED-00461-2021-CILA (**ALL.09**).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si accede al Lotto mediante un portone condominiale in alluminio posto sul lato Nord e accessibile dalla strada comunale, immettendosi nel piazzale esterno su cui affacciano gli ingressi ai corpi di fabbrica circostanti. Nello specifico si accede al subalterno 23 tramite ingresso autonomo costituito da un portone in ferro posto sul lato Sud, mentre ai subalterni 51 e 52 si accede con rispettivi ingressi al piano corrispondente.

La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate in appresso per ogni Sub Lotto.

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

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

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

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

[Lu.a] Autorimessa al Piano Terra

- Deposito (H. interna 2,80 m) superficie utile 19,47 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in battuto di cemento;

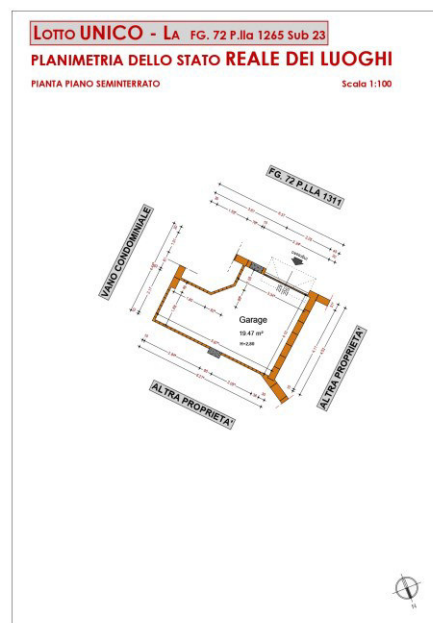


Figura 12 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU.a (ALL. 07).

[Lu.b] Abitazione al Piano Primo

- N. 3 Camere (H.= 3,00 m) di superficie utile rispettivamente 16,30 mq., 15,51 mq. e 12,18 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;
- N. 2 Bagni (H.= 3,00 m) di superficie utile rispettivamente 6,55 mq. e 4,95 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;
- Cucina (H. = 3,00 m) di superficie utile 18,36 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;

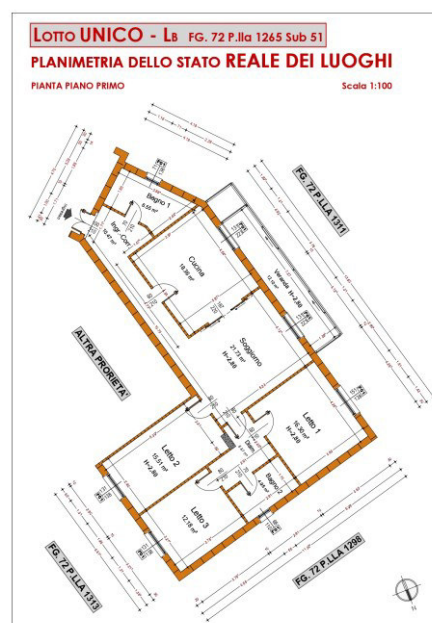


Figura 13 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU.b (ALL. 07).

- Corridoio (H.= 3,00 m) di superficie utile 10,47 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;
- Soggiorno (H.= 3,70 m) di superficie utile 21,73 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;
- Disimpegno (H.= 3,00 m) di superficie utile 5,47 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;
- Veranda di superficie 12,10 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in gres per esterni;

[Lu.c] Soffitta al Piano Quinto

- Soffitta (H. variabile) costituita da n. 1 ambiente con superficie 18,24 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres colore chiaro;

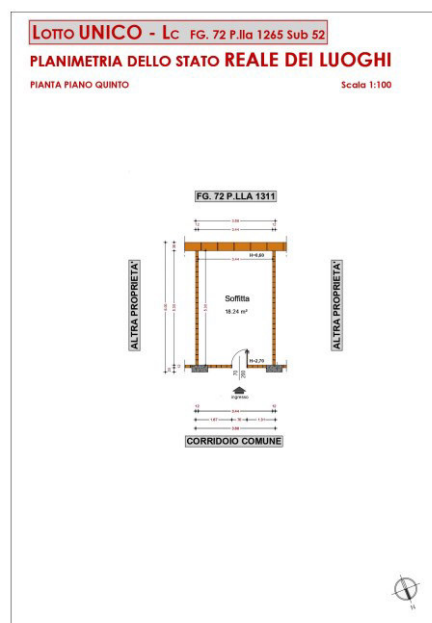


Figura 14 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU.b (ALL. 07).

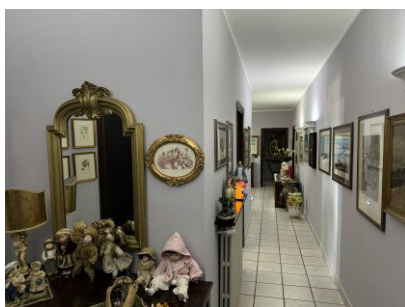


FOTO 1 – Corridoio Piano Primo.

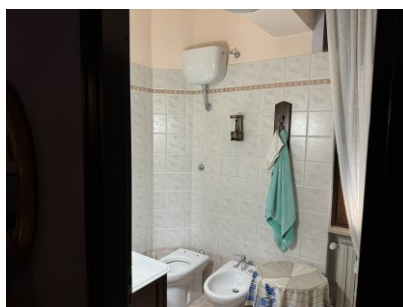


FOTO 2 – Bagno 1 Piano Primo.

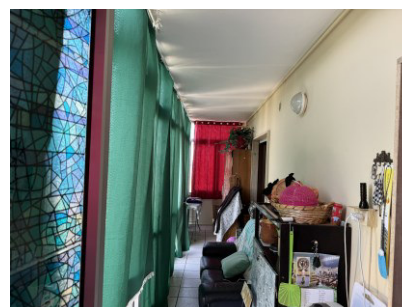


FOTO 3 – Veranda Piano Primo.

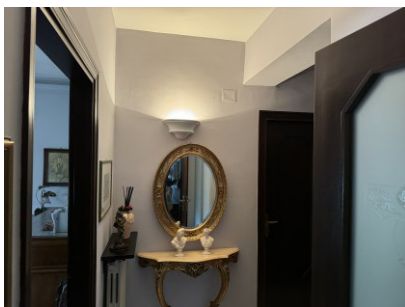


FOTO 4–Disimpegno Piano Primo



FOTO 5 – Letto 1 Piano Primo.



FOTO 6 – Letto 2 Piano Primo.

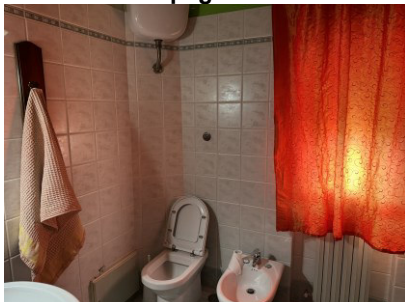


FOTO 7 – Bagno 2 Piano Primo.

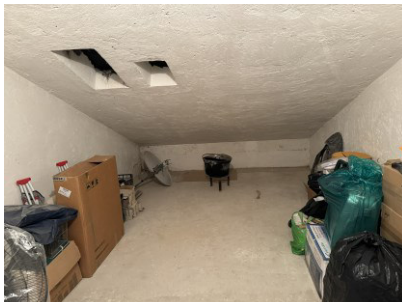


FOTO 8 – Soffitta Piano Quinto.



FOTO 9 – Deposito Piano S1.

5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 26/04/2024 (**ALL. 04**) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

LOTTO UNICO – Lu:

a) Autorimessa al Piano Seminterrato [Lu.a]

STORICO-PROVENIENZA

Unità immobiliare dal 24/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	25,82		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 24/11/2015 Pratica n. PZ0148010 in atti dal 24/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTI (n. 67160.1/2015)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	25,82		

DATI DETIVANTI DA	VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	25,82	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/11/2007 Pratica n. PZ0436883 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15000.1/2007)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	366	23	C/6	4	20 m ²	25,82	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del /01/1992 Variazione del quadro tariffario				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	23	C/6	4	20 m ²	0,03	
DATI DETIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 10/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/03/1998 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARL Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 25364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3331.1/1998 in atti dal 26/03/1998
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

b) Abitazione al Piano Primo [Lu.b]

STORICO-PROVENIENZA

Unità immobiliare dal 05/11/2021

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	51	A/2	6	142 m ²	553,90	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 04/11/2021 Pratica n. PZ0062375 in atti dal 05/11/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62375.1/2021)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente da 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	72	1265	7	A/2	6	141 m ²	553,90	
DATI DETIVANTI DA				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.				

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	7	A/2	6		553,90		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/11/2007 Pratica n. PZ0436883 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14985.1/2007)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	366	7	A/2	6		553,90		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	366	7	A/2	6		0,32		
DATI DETIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 10/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/03/1998 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARL Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 25364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3331.1/1998 in atti dal 26/03/1998	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

c) Deposito al Piano Quinto [Lu.c]

STORICO-PROVENIENZA

Unità immobiliare dal 05/11/2021

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	52	C/2	7	18,00 m ²	34,40		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 04/11/2021 Pratica n. PZ0062375 in atti dal 05/11/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 62375.1/2021)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente da 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	7	A/2	6	141 m ²	553,90		
DATI DETIVANTI DA				Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2007

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	1265	7	A/2	6		553,90		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/11/2007 Pratica n. PZ0436883 in atti dal 16/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14985.1/2007)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	366	7	A/2	6		553,90		
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)		
1	72	366	7	A/2	6		0,32		
DATI DETIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Situazione degli intestati dal 16/11/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006	

Situazione degli intestati dal 10/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/04/2006 Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di POTENZA in atti dal 08/05/2006
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/03/1998 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARL Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 25364 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3331.1/1998 in atti dal 26/03/1998	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Tutti gli immobili costituenti il **LOTTO UNICO – Lu** [Lu.a; Lu.b; Lu.c], sono nella disponibilità del debitore esecutato, e pertanto non scontano nessuna riduzione del valore.

7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Tito, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questione insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

“TC/B3 – AREE EDIFICATE ED EDIFICI COMPRESI IN TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI”.

“R4 DEL PAI REGIONE BASILICATA – RISCHIO FRANE”.

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

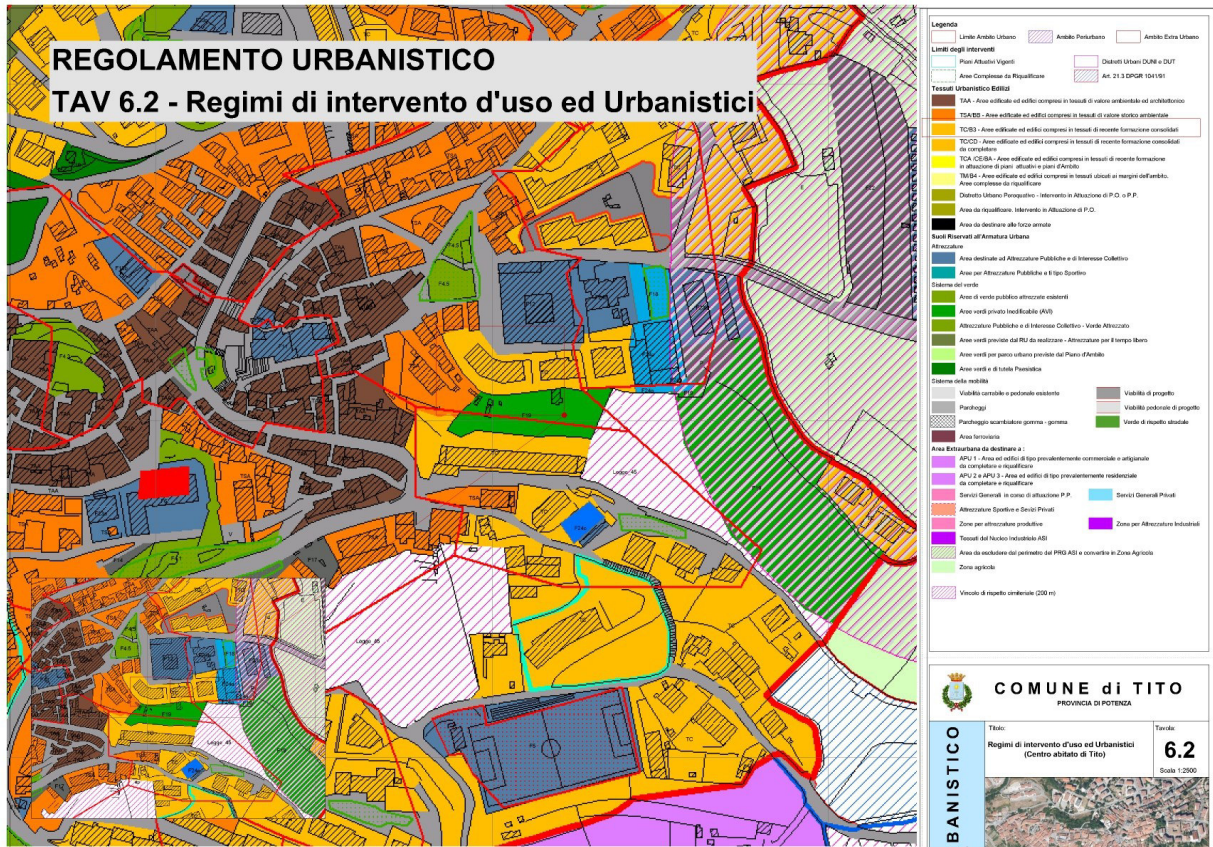


Figura 15 – Estratto RU "TAV_6.2 – REGIMI DI INTERVENTO D'USO ED URBANISTICI" (ALL. 03).

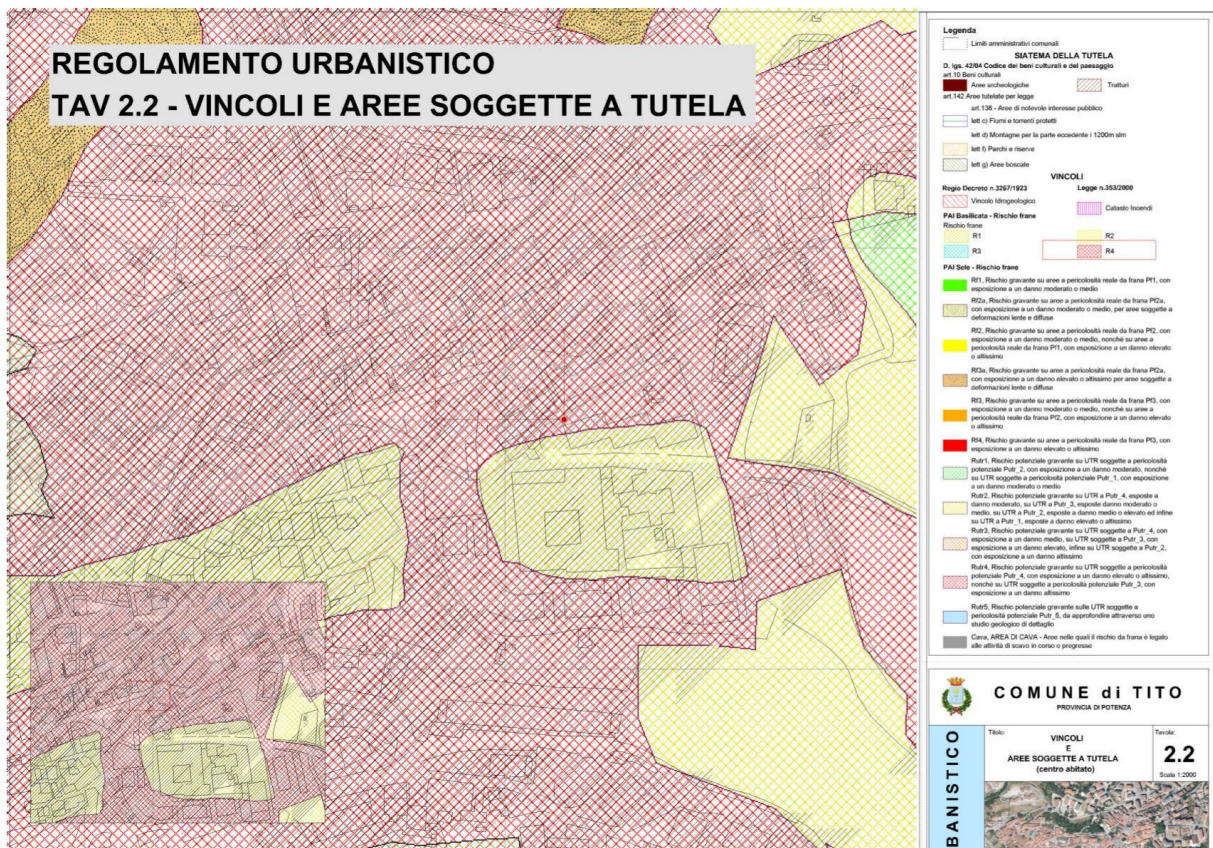


Figura 16 – Estratto RU "TAV_2.2 – VINCOLI E AREE SOGGETTE A TUTELA" (ALL. 03).

- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 27.08.2024, sulle unità censite al **NCEU** al foglio 72 Mappale 1265 Sub 23 , 51 (ex Sub 7) e 52 (ex Sub 7) gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 13.06.2008 ai nn. Rg. 10724 – Rp. 2437, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO n. Rep. 83556/15795 del 10/06/2008, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede POTENZA (PZ) C.F. 09339391006, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 72 P.LLA 1265 Sub 7 e 23 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:
 - [REDACTED] nata a [REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 72 P.LLA 1265 Sub 7 e 23 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**);
 - [REDACTED] il 02/02/1943 C.F. [REDACTED] (**ALL.08**);

TRASCRIZIONI CONTRO

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 12/01/2024 ai nn. Rg. 731 – Rp. 654, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 2303 del 06/12/2023 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO POTENZA – UNEP, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA , sede ROMA (RM) C.F. 09339391006, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 72 P.LLA 1265 Sub 7 e 23 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:
 - [REDACTED] relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 72 P.LLA 1265 Sub 7 e 23 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**);

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'immobile identificato con la particella n. 1265 sub 23, 51 e 52 è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza Edilizia Prot. N. 141 del 12.06.1974 (**ALL.09**);
2. Licenza Edilizia in Sanatoria Prot. N. 187 del 03.07.1975 (**ALL.09**);
3. Concessione Edilizia N. 36 del 22.11.1977 Prot. 472UT (**ALL.09**);
4. Concessione Edilizia N. 2199 del 03.08.1999 Prot. 8411 (**ALL.09**);
5. Concessione Edilizia N. 2201 del 03.08.1999 Prot. 8524 (**ALL.09**);
6. SCIA in SANATORIA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00751-2021-SCIA (**ALL.09**);
7. CILA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00375-2021-CILA (CILA SUPERBONUS) (**ALL.09**);
8. CILA N. 102 del 2021 Pratica SUED-00461-2021-CILA (**ALL.09**).

Per il fabbricato innanzi indicato è stato richiesto, e quindi rilasciato, Certificato di Agibilità/Abitabilità, ovvero Fascicolo n. 46 del 24.11.1975.

Dal confronto tra il progetto ed il realizzato emerge che è presente una sola difformità dal titolo autorizzativo rilasciato al piano seminterrato, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza titolo le seguenti opere:

[Lu.a] Autorimessa al Piano Seminterrato

1. Realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.

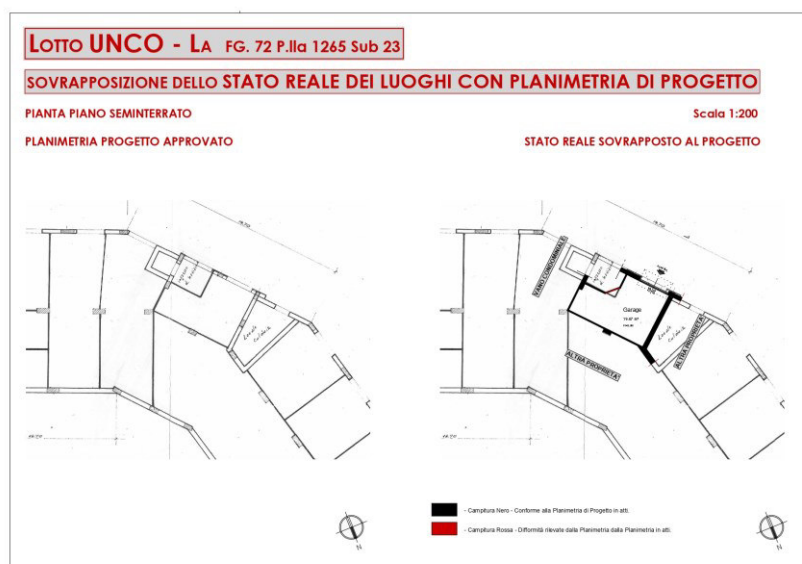


Figura 17 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Progetto Autorizzato Lotto U - Lu.a (ALL. 10).

[Lu.b] Abitazione al Piano Primo

1. Conforme al Progetto Approvato, ovvero è conforme alla SCIA in SANATORIA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00751-2021-SCIA.

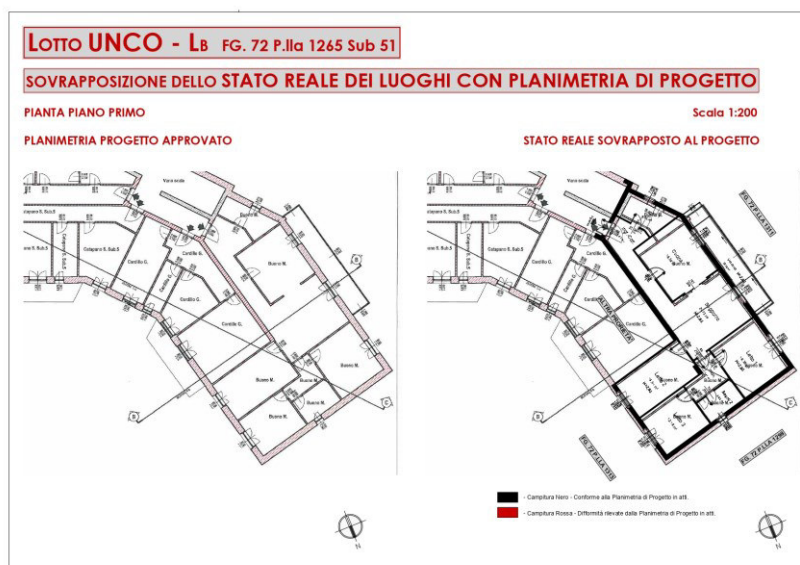


Figura 18 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto U- Lu.b (ALL. 10).

[Lu.c] Deposito al Piano Quinto

1. Conforme al Progetto Approvato, ovvero è conforme alla SCIA in SANATORIA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00751-2021-SCIA.

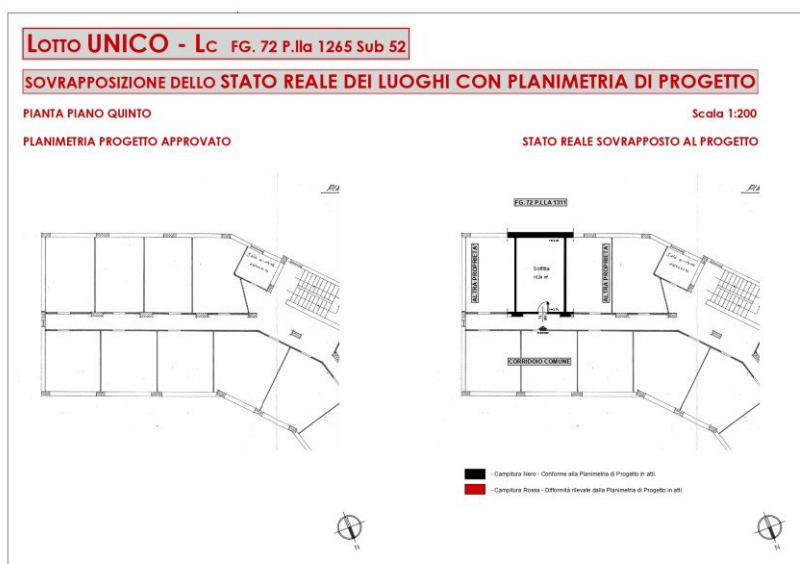


Figura 19 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Prog. Autorizzato Lotto U- Lu.c (ALL. 10).

Le difformità dell'immobile autorizzato, ovvero particella 1265 sub 23, possono essere sanate ai sensi dell'Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) del D.P.R. 380/01.

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Ne consegue che la regolarizzazione di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di € **3.000,00**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (CILA POSTUMA), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 1.500,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per ciascuno dei beni prima elencati, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni

l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

- **Fabbricati**

Parametro tecnico utilizzato: **Superficie commerciale (mq.)**

$$Sc = Slr + Slp$$

Sc: Superficie commerciale

Slr: Superficie lorda residenziale

Slp: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale	
Tipo di superficie	%
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni	100
Muri perimetrali interni	50
Cantina, soffitta (locali di sgombero)	20-35
Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)	50
Balconi o terrazzi scoperti	30-35
Balconi coperti	30-50
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura	50
Verande, logge	65-90
Giardino (di proprietà esclusiva)	1-5
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	35
Posti auto scoperti (spazio aperto) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	20

- La superficie commerciale, dei singoli lotti, risulta quindi dalle seguenti tabelle:

LOTTO UNICO - Lu.a [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 23]:

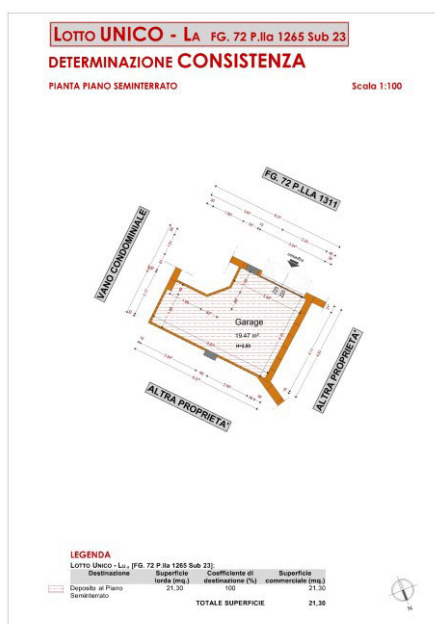
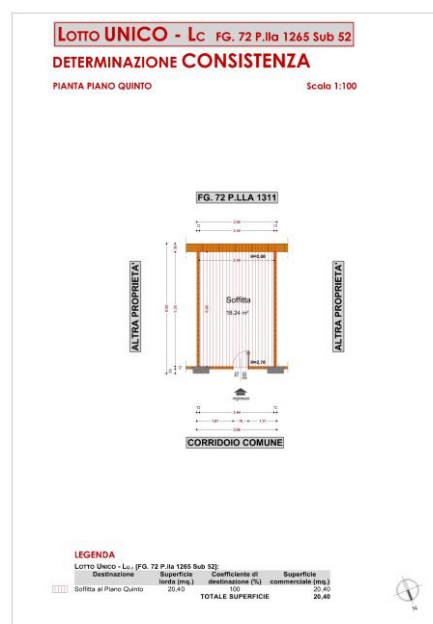
Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Deposito al Piano Seminterrato	21,30	100	21,30
TOTALE SUPERFICIE			21,30

LOTTO UNICO - Lu.b [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 51]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al Piano 1	128,39	100	128,39
Veranda	12,70	40	5,08
TOTALE SUPERFICIE			133,47

LOTTO UNICO - Lu.c [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 52]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Soffitta al Piano Quinto	20,40	100	20,40
TOTALE SUPERFICIE			20,40

**Figura 20 – Determinazione consistenza Lotto LU.a (ALL. 11).****Figura 21 – Determinazione consistenza Lotto LU.b (ALL. 11).****Figura 22 – Determinazione consistenza Lotto LU.c (ALL. 11).****10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO**

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subito il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe

portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.

- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione, **INATTIVO**, infatti dalle indagini effettuate è emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

Tenendo presente quanto sopra esposto, si è cercato di utilizzare, come dato di base per la determinazione del Valore unitario, le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, (i listini pubblicati dalle catene di Agenzie Immobiliari, dal "Consulente immobiliare" o dalle Agenzie del Territorio), e si è riscontrata la presenza dei dati forniti dall'Agenzia del Territorio "OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

LOTTO UNICO - Lu.a [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 23]: AUTORIMESSA

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - VIA CONVENTO - VIA V. EMANUELE - VIA GIOSTRA - VIA ANNUNZIATA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	800	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	600	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	300	390	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	325	420	L	1,1	1,5	L

Figura 23 – Dati valore di mercato zona B1 Comune di Tito (PZ) II Semestre 2023
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Pertinenze (T) - Novembre 2023

Numero immobili: 4
Corrispettivo dichiarato: **6.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **TITO**
Zona OMI: **D1**
Immobile: **PER C06 28 m²**
Quota trasferita **100%**

Figura 24 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Tito (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a AUTORIZZAZIONE IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad €. **360,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficients parametrici	
Coefficiente di Piano	
Seminterrato	0,90
Coefficiente di Esposizione	
Su 1 lato	0,95
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,05
Coefficiente di ubicazione	
Centro cittadino	1,05
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

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

$$Vu = 360,00 \text{ €} * 0,90 * 0,95 * 1,05 * 1,05 * 1,10 = 373,28 \text{ €} \approx 375,00 \text{ €}$$

LOTTO UNICO - Lu._b [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 51]:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - VIA CONVENTO - VIA V. EMANUELE - VIA GIOSTRA - VIA ANNUNZIATA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	800	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	600	L	1,5	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	300	390	L	1	1,4	L
Box	NORMALE	325	420	L	1,1	1,5	L

Figura 25 – Dati valore di mercato zona B1 Comune di Tito (PZ) II Semestre 2023

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Residenziale - Marzo 2023	
Numero immobili:	1
Corrispettivo dichiarato:	65.000 €
Dettaglio scheda →	
Comune di:	TITO
Zona OMI:	B1
Immobile:	RES A02 94 m ²
Quota trasferita:	100%

Figura 26 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Tito (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € 700,00 al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Primo Piano	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 3 lati	1,05
Coefficiente di manutenzione	
Ottimo	1,20
Coefficiente di ubicazione	
Centro cittadino	1,05
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu^* \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4 \cdot k5$$

$$Vu = 710,00€ \cdot 1,00\% \cdot 1,05\% \cdot 1,20\% \cdot 1,05\% \cdot 1,10\% = 1.033,26 € \approx 1.050,00 €$$

LOTTO UNICO - Lu.c [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 52]:
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - VIA ROMA - VIA CONVENTO - VIA V. EMANUELE - VIA GIOSTRA - VIA ANNUNZIATA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	350	L	0,8	1,1	L
Negozi	NORMALE	650	850	L	2	3	L

Figura 27 – Dati valore di mercato zona B1 Comune di Tito (PZ) II Semestre 2023
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Terziario Commerciale - Novembre 2023	Pertinenze - Settembre 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 4.217 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 4.500 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di TITO Zona OMI: B1 Immobile: TCO C02 49 m ² Quota trasferita 100%	Comune di TITO Zona OMI: B1 Immobile: PER C02 25 m ² Quota trasferita 100%

Figura 28 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Tito (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventitre, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a MAGAZZINI/DEPOSITI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad €. **250,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Quinto	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 1 lati	0,95
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,10
Coefficiente di ubicazione	
Centro cittadino	1,05
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4 \cdot k5$$

$$Vu = 250,00 \text{€} \cdot 1,00\% \cdot 0,95 \cdot 1,10 \cdot 1,05\% \cdot 1,10\% = 301,74 \text{€} \approx 300,00 \text{€}$$

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Tenendo presente le considerazioni innanzi espone circa la consistenza e il valore unitario degli immobili, si stima in definitiva il seguente valore di mercato per il **LOTTO UNICO**:

$$1. \text{ LOTTO UNICO} - L_{U.a} [\text{FG. 72 P.IIa 1265 Sub 23}] = 21,30 \text{ mq} \cdot \text{€} 375,00 = \text{€} 7.987,50$$

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

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (CILA POSTUMA), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 1.500,00 comprensivo di Diritti Fissi;

2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi;

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

$$V_{M.-LU.a} = \text{€ } 5.000,00$$

2. LOTTO UNICO - LU.b [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 51] = 133,47mq * € 1.050,00 = € 140.143,50

A tale importo così determinato va detratto la quota per interno delle seguenti somme (Cfr. § 11):

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

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

$$V_{M.-LU.b} = \text{€ } 139.900,00$$

3. LOTTO UNICO - LU.c [FG. 72 P.IIa 1265 Sub 52]: = 20,40 mq * € 300,00 = € 6.120,00

Il cui valore arrotondato, a base di vendita è:

$$V_{M.-LU.c} = \text{€ } 6.100,00$$

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che la residenza facente parte del **SUB LOTTO LU.B** del procedimento è sprovvisto di certificazione energetica, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a **€. 250,00 (Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

Invece gli immobili costituenti il **SUB LOTTO LU.A** e **LU.C**, trattandosi di autorimessa e deposito, non necessitano di certificazione energetica secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.

Alla data di attuazione dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti, gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto non scontano di nessuna riduzione del valore di mercato.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di ATTO del 10/04/2006, Pubblico ufficiale GUERRIERO NICOLA Sede MARSICO NUOVO (PZ) Repertorio n. 36760 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6987.1/2006 Reparto PI di Potenza in atti dal 08/05/2006.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto e tenuto conto di ogni valutabile circostanza di apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, che si caratterizzano nel seguente modo:

Lotto UNICO – L_{U.a}, L_{U.b} L_{U.c} – Abitazione al piano primo, Autorimessa al piano seminterrato e Deposito al piano quinto, censiti al Foglio 72 Mappale 1265 Sub 51, 23 e 52 del Comune di Tito (PZ), in testa a [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000, e si determina con serena coscienza in € 151.000,00 (Euro Centocinquant'unomila/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	QUOTA	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI						
1	LOTTO UNICO-LU							
1.1		LU.a	21,30	€ 375,00	1000/1000	€ 7 987,50	-€ 3 000,00	5 000,00 €
1.2		LU.b	133,47	€ 1 050,00	1000/1000	€ 140 143,50	-€ 250,00	139 900,00 €
1.3		LU.c	20,40	€ 300,00	1000/1000	€ 6 120,00	€ 0,00	6 100,00 €
							TOTALE	151 000,00 €

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Potenza lì, 28 agosto 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli **allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n° 3/2024** sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annachiara Di Paolo*.

E.I. 3/2024: ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Estratto di Mappa Catastale;

Allegato 2: Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;

Allegato 3: Estratto Regolamento Urbanistico;

Allegato 4: Visure e Visure storiche per immobile;

Allegato 5: Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;

Allegato 6: Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;

Allegato 7: Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;

Allegato 8: Ispezioni Ipotecarie;

Allegato 9: Licenza Edilizia Prot. N. 141 del 12.06.1974, Licenza Edilizia in Sanatoria Prot. N. 187 del 03.07.1975, Concessione Edilizia N. 36 del 22.11.1977 Prot. 472UT, Concessione Edilizia N. 2199 del 03.08.1999 Prot. 8411, Concessione Edilizia N. 2201 del 03.08.1999 Prot. 8524, SCIA in SANATORIA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00751-2021-SCIA, CILA N. 35 del 2021 Pratica SUED-00375-2021-CILA (CILA SUPERBONUS), CILA N. 102 del 2021 Pratica SUED-00461-2021-CILA;

Allegato 10: Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;

Allegato 11: Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;

Allegato 12: Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni.