

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

Consulenza Tecnica di Ufficio

Esecuzione n. 33/2022 R.G.E.

BANCA POPOLARE DI BARI S.p.A. contro 

RELAZIONE

incarico: 17.04.2023

accettazione incarico: 18.04.2023

1° accesso: 11.05.2023

2° accesso: 24.05.2023

data deposito: ottobre 2023

rinvio udienza: 21.11.2023

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

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

Esecuzione n.ro 33/2022 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 il 17.04.2023, notificato via pec-mail (**allegato A**) da parte del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giuliana Santa TROTTA, di provvedere alla valutazione dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento riguardante il fabbricato ricadente nel Comune di Maratea (PZ) che risulta, attualmente, in catasto individuato come segue:

- **locale deposito/magazzino a piano terra al foglio 35 particella 341 subalterno 1 cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 27 con rendita catastale di €. 51,59** alla via La Rosa snc;
- **abitazione al primo e secondo piano al foglio 35 particella 341 subalterno 4 cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani con rendita catastale di €. 206,58** alla via La Rosa snc;

intestati, entrambi, al [REDACTED], per la piena proprietà (**allegato n. 1**).

Ha chiesto e ottenuto dall'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Potenza le relative planimetrie dell'immobile tramite la piattaforma digitale Sister in data 18.04.2023 n. T393569 e n. T393571 al fine di verificarne la conformità catastale (**allegato n. 3**).

Ha chiesto, via pec, il **21.04.2022** al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maratea di prendere visione ed estrarre copia della documentazione esistente agli atti riguardante il bene oggetto della procedura (**allegato B**).

Si è recato, una prima volta, sui luoghi per visionare i beni oggetto della procedura esecutiva il giorno **11.05.2023** con il custode dott. Giampiero Petracca. Ha, inoltre, redatto rilievi fotografici del fabbricato sia all'interno che all'esterno (**allegato C**).

Si è recato, una seconda volta, sui luoghi oggetto della procedura il giorno **24.05.2023** con il custode dott. Giampiero Petracca per rilevare i beni oggetto della procedura esecutiva al fine di verificarne la conformità urbanistica e catastale. Ha, inoltre, redatto rilievi fotografici del fabbricato sia all'interno che all'esterno (**allegato D**).

Il giorno **25.05.2023**, previo appuntamento telefonico concordato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Maratea, geom. Gaetano Santoro, ha preso visione e ritirato copia della DIA (Denuncia Inizio Attività) n. 116/2005 del 2.11.2005 prot. 13069 con allegati i grafici al fine di verificarne la conformità urbanistica (**allegato E**).

Ha chiesto, via pec, il giorno **7.08.2023**, al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza i certificati di loro competenza (**allegato G**) e il giorno **27.09.2023** ha inviato sollecito per il rilascio (**allegato H**).

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza ha comunicato, tramite pec, il giorno **2.10.2023** che “...il cittadino in oggetto non è più residente nel comune di Potenza. Da una ricerca su ANPR, risulta residente nel Comune di Maratea” (**allegato I**) e con altra pec, sempre lo stesso giorno, trasmetteva soltanto l'estratto dell'atto di matrimonio (**allegato J**). In risposta alla pec, il sottoscritto, richiedeva comunque gli altri certificati (nascita e storico di residenza) (**allegato K**) che gli sono stati rilasciati il **4.10.2023** (**allegato M**).

Ha chiesto, via pec, il giorno **3.10.2023**, al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Maratea (PZ) il rilascio del certificato di residenza (**allegato L**) che gli è stato rilasciato il giorno 12.10.2023 (**allegato N**).

Ha richiesto una:

- proroga il 14.07.2023 (**allegato F**).

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 le visure catastali attuali, storiche e gli estratti di mappa dei beni pignorati e, quindi, sono stati richiesti dal sottoscritto all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza (**allegato n. 1, 2 e n. 4**);
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 di residenza storico, lo stato di famiglia e l’estratto dell’atto di matrimonio dell’esecutato e, quindi, sono stati richiesti dal sottoscritto all’Ufficio Stato Civile del Comune di Potenza il 7.08.2023 e Maratea il 3.10.2023 (**allegato G e L**) e gli sono stati rilasciati rispettivamente il 2 e 4.10.2023 dall’ Ufficio di Potenza (**allegato J,M**) e il 12.10.2023 dall’ ufficio di Maratea (**allegato N**)
5. dalla consultazione dell’estratto dell’ atto di matrimonio si evince che il [REDACTED] e in esso è riportata la seguente **annotazione** “*Con sentenza del Tribunale di Potenza in data 18.12.2003 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto.*” (**allegato J**).

3. – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’ NORMATIVA

Il sottoscritto si atteneva alle raccomandazioni generali riguardanti l’ attività di esperto per la stima di immobili e 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..

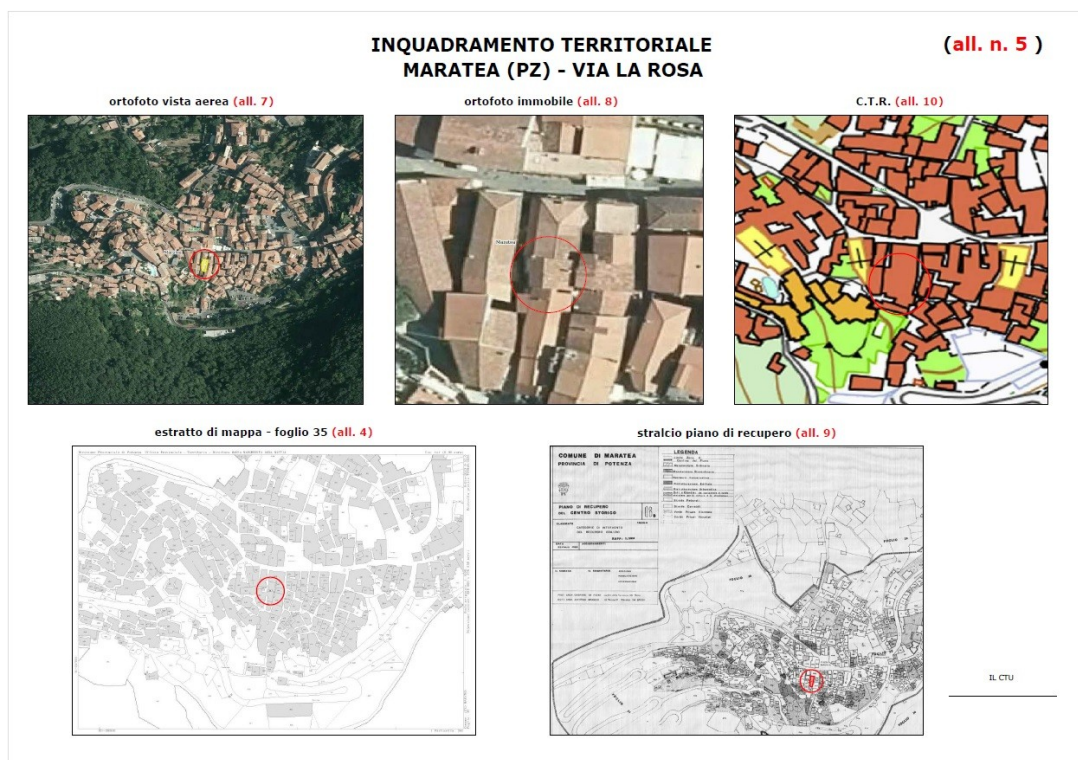
4. – RISPOSTA AL QUESITO N. 1

I diritti reali del bene oggetto del pignoramento sono riferiti alla piena proprietà e riguardano:

- locale deposito/magazzino a piano terra al foglio 35 particella 341 subalterno 1 cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 27 con rendita catastale di €. 51,59;
- abitazione al primo e secondo piano al foglio 35 particella 341 subalterno 4 cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani con rendita catastale di €. 206,58;

alla via La Rosa n. 7 del Comune di Maratea intestati al [REDACTED], per la piena proprietà (**allegato n. 1**).

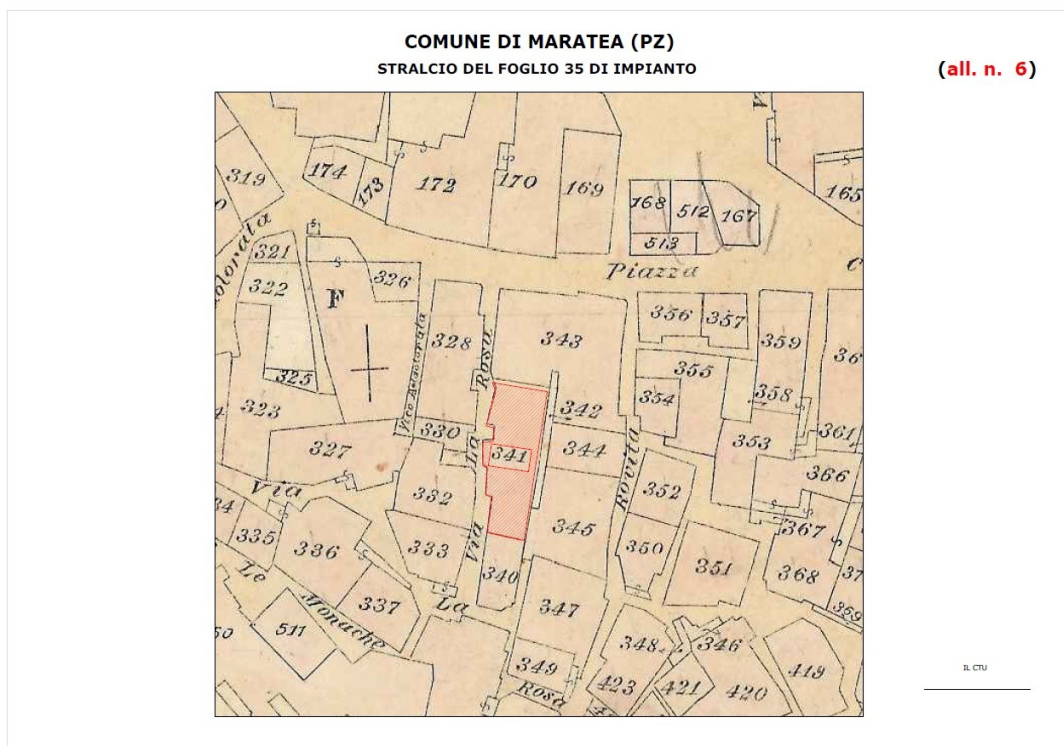
Al fine dell'individuazione del bene sono state acquisite ortofoto con sovrapposizioni di mappe catastali della zona dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) con evidenziamento dell'immobile interessato riportato nel quadro sottostante (**allegato n. 5**)



5. – RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti prima della nota di trascrizione del pignoramento avvenuto il 27.06.2022 ai n.ri 9809/8354, risultano essere:

1. l'area, sulla quale insiste l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, è stata sin dall'impianto meccanografico (30.06.1987) distinta al foglio n. 35 particella n. 341 "ente urbano della consistenza di mq. 120" (**allegato n. 6**);



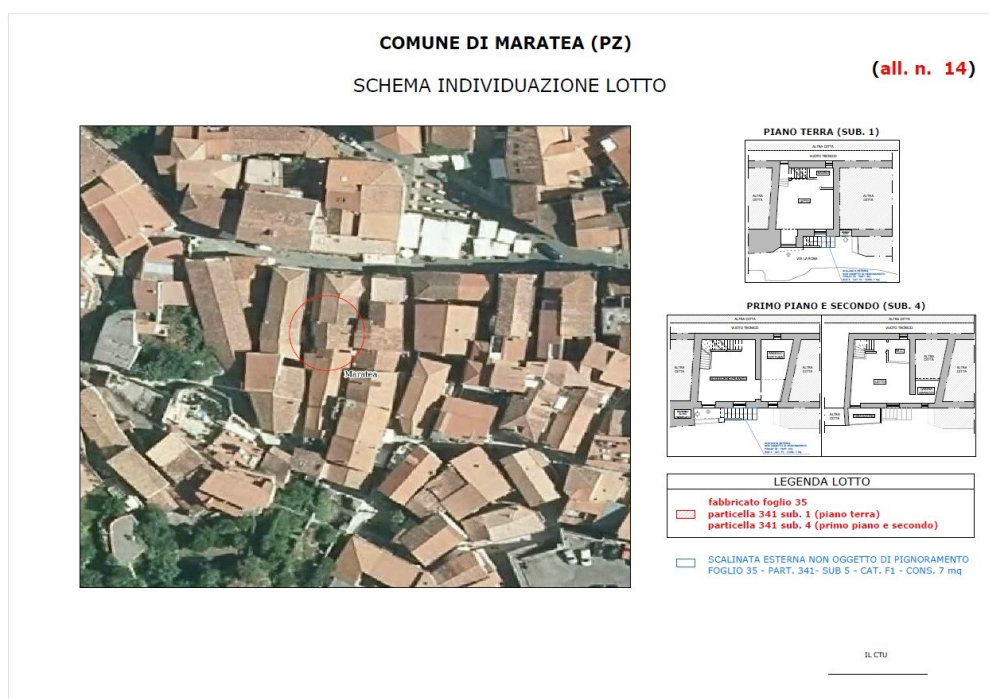
2. l'appartamento oggetto della procedura esecutiva è stato sin dall'impianto meccanografico (30.06.1987) intestato alle [REDACTED] fino al 02.05.2001 (**allegato n. 2**);
3. per testamento olografo del 02.05.2001 repertorio 9360 la defunta [REDACTED] lasciava come erede universale alla [REDACTED] la proprietà dell'appartamento in via La Rosa n. 7 (fg. 35 part. 341 sub. 1 e sub. 4);
4. con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 13.10.2005 rep. n. 801 la [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED]

██████████, la piena proprietà dell'appartamento, composto da un piano terra (fg. 35 part. 341/1), primo piano e secondo (fg. 35 part. 341/4) alla via ██████████ del Comune di Maratea.

Per quanto sopra ricostruito e con l'ausilio delle visure catastali attuali e storiche (**allegato n. 2**) si può tranquillamente convenire che il bene pignorato corrisponde a quello acquistato dal sig. ██████████.

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 i seguenti dati catastali e composto da:

LOTTO N. 1



- **locale deposito/magazzino, a piano terra, al foglio 35 particella 341 subalterno 1 cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 27 con rendita catastale di € 51,59;**
- **abitazione al primo e secondo piano al foglio 35 particella 341 subalterno 4 cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani con rendita catastale di € 206,58.**

Esso è sito nel comune di Maratea alla [REDACTED], intestato al [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà come da visura catastale attuale
(**allegato n. 1**);

a. confinante su tre lati con altre unità immobiliari, con via comunale La Rosa, salvo altri.

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

A tal riguardo allega stralcio ortofoto prelevato dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) (**allegato n. 8**)



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. 11**):



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 evidenziazione del bene immobile interessato (**allegato n. 7**):



Allega foto prospetto principale dell'appartamento – (foto sam_9396 - all. n. 12)



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

- **locale deposito/magazzino, a piano terra, al foglio 35 particella 341 subalterno 1 cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 27 con rendita catastale di € 51,59;**
- **abitazione al primo e secondo piano al foglio 35 particella 341 subalterno 4 cat. A/4, classe 5, consistenza 4 vani con rendita catastale di € 206,58.**

Esso è sito nel comune di Maratea alla La Rosa n. 7, intestato al [REDACTED], per la piena proprietà come da visura catastale attuale **(allegato n. 1)**;

Maratea è un comune della Provincia di Potenza, unico centro della Basilicata ad affacciarsi sul Mar Tirreno attraverso il Golfo di Policastro. Dal 10.12.1990 il Presidente della Repubblica Francesco Cossiga ha insignito il comune con il titolo onorifico di “Città”, titolo di cui già si vantava in base a un decreto del 1531 firmato da Carlo V d’Asburgo. Vanta una popolazione di circa 4767 abitanti alla data del 31.12.2021, il centro storico ha una altitudine di mt. 300 sul livello del mare ed è classificata come zona climatica C per giorni 1325. Per quanto riguarda la classificazione sismica, rientra nella zona 2 (sismicità medio-alta) ai sensi dell’Ordinanza PCM 324 del 20.03.2003.

Il comune è raggiungibile uscendo dall’autostrada A2 del Mediterraneo, percorrendo la Strada Statale SS 585 Fondo Valle Noce e si può scegliere di arrivarci, da nord, arrivando da Sapri (SA), da sud arrivando da Tortora (CS) percorrendo la SP 18 oppure percorrendo la SP 3 che, dalla SS 585 Fondo Valle del Noce, attraversa il Comune di Trecchina. Sulla linea Napoli-Reggio Calabria si trovano tre stazioni nel Comune di Maratea: la stazione centrale, quella di Acquafredda e quella di Marina. Ha per confini indicativi a nord il comune di Sapri in Campania e Rivello (PZ9), a sud quello di Tortora in Calabria, a est Trecchina (PZ) e dopo il resto della provincia di Potenza e a ovest il mare Tirreno. La costa di Maratea si estende per circa 32 km, variegata da insenature, grotte, scogli, secche e spiagge per lo più ciottolose. Grosso modo, al centro della costiera si trova il porto, mentre lungo il tratto meridionale della costa si distingue la piccola isola di Santo Janni. Il territorio marateota è per lo più costituito da rilievi, con pochi pianori e terrazzamenti su cui insistono gli insediamenti antropici. Montagne e

colline scendono per lo più con costoni direttamente sul mare, creando pittoreschi panorami e scorci visivi. Per le sue innumerevoli chiese, cappelle e monasteri, Maratea è detta la città delle 44 chiese. Tra le più rilevanti: Basilica Pontificia di San Biagio, santuario del santo patrono della città, si trova sulla cima del monte omonimo; Chiesa Madre di Santa Maria Maggiore, chiesa parrocchiale del centro storico; Chiesa di San Vito, antica chiesetta medievale; Chiesa dell'Annunziata, fabbrica cinquecentesca rifatta nel 1748; Chiesa dell'Addolorata, del 1693, nel centro storico; Chiesa dell'Immacolata, rifacimento ottocentesco di una cappella settecentesca costruita su una più antica chiesa dedicata a San Pietro, nel centro storico; Chiesa del Rosario, del 1575, decorata riccamente in età barocca; Chiesa di Sant'Antonio, del 1615, detta popolarmente chiesa dei Cappuccini; Chiesa di San Francesco di Paola, del 1616, ai piedi del centro storico; Chiesa della Madonna degli Ulivi, piccolo eremo di età medievale; Chiesa di Maria Santissima Immacolata, ottocentesca parrocchiale della frazione Acquafredda; Chiesa della Madonna Addolorata, nella frazione Cersuta; Chiesa della Madonna del Carmine, del 1931, chiesa della frazione Massa, oltre alla Statua del redentore che si trova sulla vetta del monte San Biagio, sovrastante il centro storico di Maratea. È stata completata nel 1965 con un impasto di cemento misto a Breccia medicea da Bruno Innocenti, scultore fiorentino, su idea di Stefano Rivetti.

Con i suoi 22 metri di altezza circa, è la statua più alta d'Italia e la sessantaseiesima più alta del mondo, nonché il più famoso monumento di Maratea. Raffigura il Cristo Redentore, dopo la Resurrezione, in un'iconografia molto distante da quella tradizionale. In più, un particolare effetto ottico fa sì che osservandola da lontano pare guardare il mare, invece ha lo sguardo rivolto verso i monti della Lucania.

Maratea è conosciuta con l'appellativo turistico di "Perla del Tirreno" e, durante il XIX secolo, era frequentata per «l'uso dei Bagni estivi»; nel 1927 è documentata la presenza di numerosi affittacamere, localizzati per lo più tra il Porto e Fiumicello-Santavenere.

Nel dopoguerra, la comunità di Maratea tentò di far ripartire l'economia locale anche grazie al turismo. Gli amministratori dell'epoca e il locale imprenditore Antonio Cernicchiario idearono diversi progetti, tra cui un'escursione di gitanti, il 10 aprile 1950, sulla cima del monte San Biagio e alle grotte di Marina, nel tentativo di promuovere le risorse religiose e naturalistiche a fini turistici.

Alle deboli forze locali si affiancò l'aiuto decisivo di Stefano Rivetti di Val Cervo, imprenditore biellese, giunto a Maratea a metà anni '50 per intercettare i finanziamenti della Cassa del Mezzogiorno. A Rivetti si deve la costruzione del primo moderno albergo e la promozione su vasta scala del territorio.

L'attrattiva si concentra principalmente sulla balneazione e sui luoghi di interesse artistico. Praticamente inesistente, però, è ancora il turismo legato ai beni storici, di cui il territorio è molto ricco. Maratea ospita numerose manifestazioni culturali, che prendono luogo principalmente nella stagione estiva o con il suo approssimarsi. A partire dal 2011, l'insieme degli eventi estivi viene riassunto nel cartellone del «Maratea Scena», il festival di eventi più lungo d'Italia.

Gli eventi vertono per lo più nell'ambito culturale, come rassegne letterarie, musicali, teatrali e cinematografiche, ma vengono programmati anche seminari e convegni di studi e manifestazioni organizzate che mirano alla promozione e alla scoperta del patrimonio naturalistico della cittadina.

Tra le varie manifestazioni comprese si segnalano il Premio Maratea, istituito nel 1983, e il festival cinematografico Marateale (fino al 2014 chiamato Maratea Film Festival - Giornate del Cinema Lucano), nato nel 2009.

Maratea ha uno dei più alti redditi pro-capite della Basilicata; la parte preponderante delle attività economiche locali si concentra intorno al settore del turismo, tanto per la ricettività che per le attività commerciali connesse, oltre ad una buona presenza di bed and breakfast, ristoranti rinomati per la degustazione dei piatti locali. Sono presenti, infine, il Plesso Ospedaliero "Giovanni De Lieto" punto di riferimento per tutta l'area del Lagonegrese e importanti scuole per l'istruzione superiore: liceo artistico, l'istituto alberghiero, scientifico e l'istituto nautico.

L'immobile in cui ricade l'appartamento oggetto della procedura è stato costruito antecedente all'anno 1942 con struttura portante in muratura di pietra oltre allo spessore dell'intonaco interno ed esterno. L'appartamento, distinto in catasto al foglio n. 35 particella n. 341 sub. 1 e sub. 4 di proprietà del ██████████, è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria (rifacimento di pavimenti, sostituzione di soglie, posa in opera di nuovi infissi, rifacimento degli impianti, realizzazione di una scala di

collegamento tra i vari piani con struttura in ferro autoportante, ripresa di intonaci sulla facciata esterna con conseguente pitturazione e tinteggiatura degli ambienti interni, il tutto come da Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) depositata al Comune di Maratea il 2.11.2005 prot. 13069.

La pavimentazione è stata realizzata con listoni di parquet in legno. I rivestimenti interni nel bagno a piano terra e dell'angolo cottura al primo sono stati realizzati con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in pvc di color legno con vetri termici e muniti di zanzariere mentre i portoni di ingresso, al piano terra e primo, sono in legno.

Gli ambienti interni sono tinteggiati.

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

L'appartamento necessita di verifiche antisismiche ai sensi delle N.T.C. 2008 (D.M. 16.01.2008 e s.m.i.) e quindi l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento alle normative antisismiche, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti, ma **non** risulta allo stato nessuna certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici ai sensi della Legge 46/90 e D.M. n. 37 del 22.01.2008, pertanto l'aggiudicatario deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

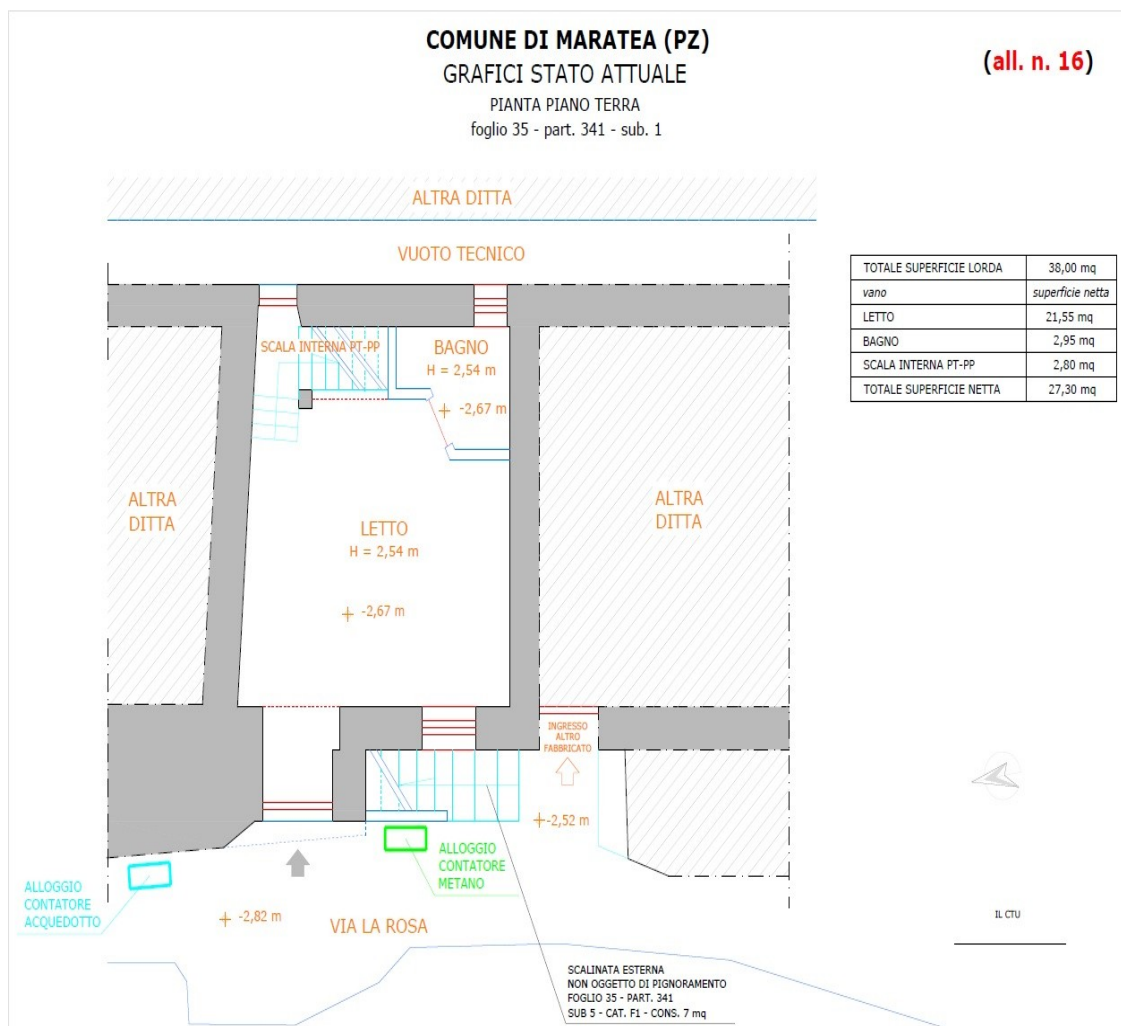
La vendita dell'appartamento è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione energetica (A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetico) prevista dalle vigenti norme in materia e l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente di essere

informato sull'inesistenza di tale documentazione in deroga all'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico del fabbricato, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

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

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali, cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine, come indicato dalla Norma UNI 10750:2005 (anche se non più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011) nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

L'appartamento si compone di:



- letto di **mq. 21,55**, bagno di **mq. 2,95** e scala interna pt/pp di **mq. 2,80**.

Con una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 38,00**.

(foto sam_9455 all. n. 12)



(foto sam_9458 all. n. 12)



(foto sam_9459 all. n. 12)



(foto sam_9461 all. n. 12)



(foto sam_9456 all. n. 12)

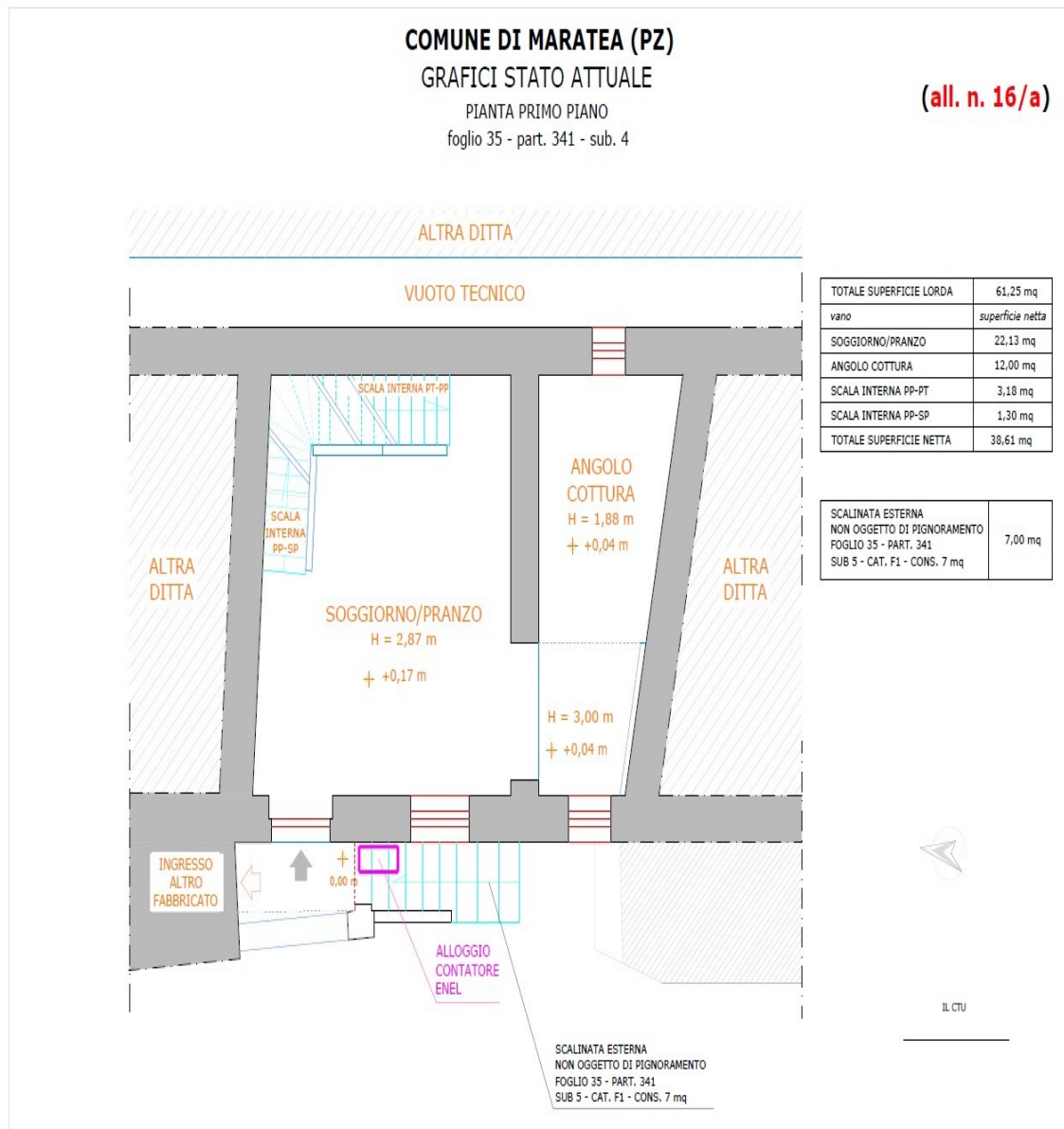


(foto sam_9464 all. n. 12)



(foto sam_9470 all. n. 12)





- soggiorno/pranzo di **mq. 22,13**, angolo cottura **di mq. 12,00**, scala interna pp-pt di mq. **3,18**, scala interna pp-ps di mq. **1,30**.

Con una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 61,25**.

(foto sam_9477 all. n. 12)



(foto sam_9478 all. n. 12)



(foto sam_9479 all. n. 12)



(foto sam_9480 all. n. 12)



(foto sam_9482 all. n. 12)



(foto sam_9483 all. n. 12)

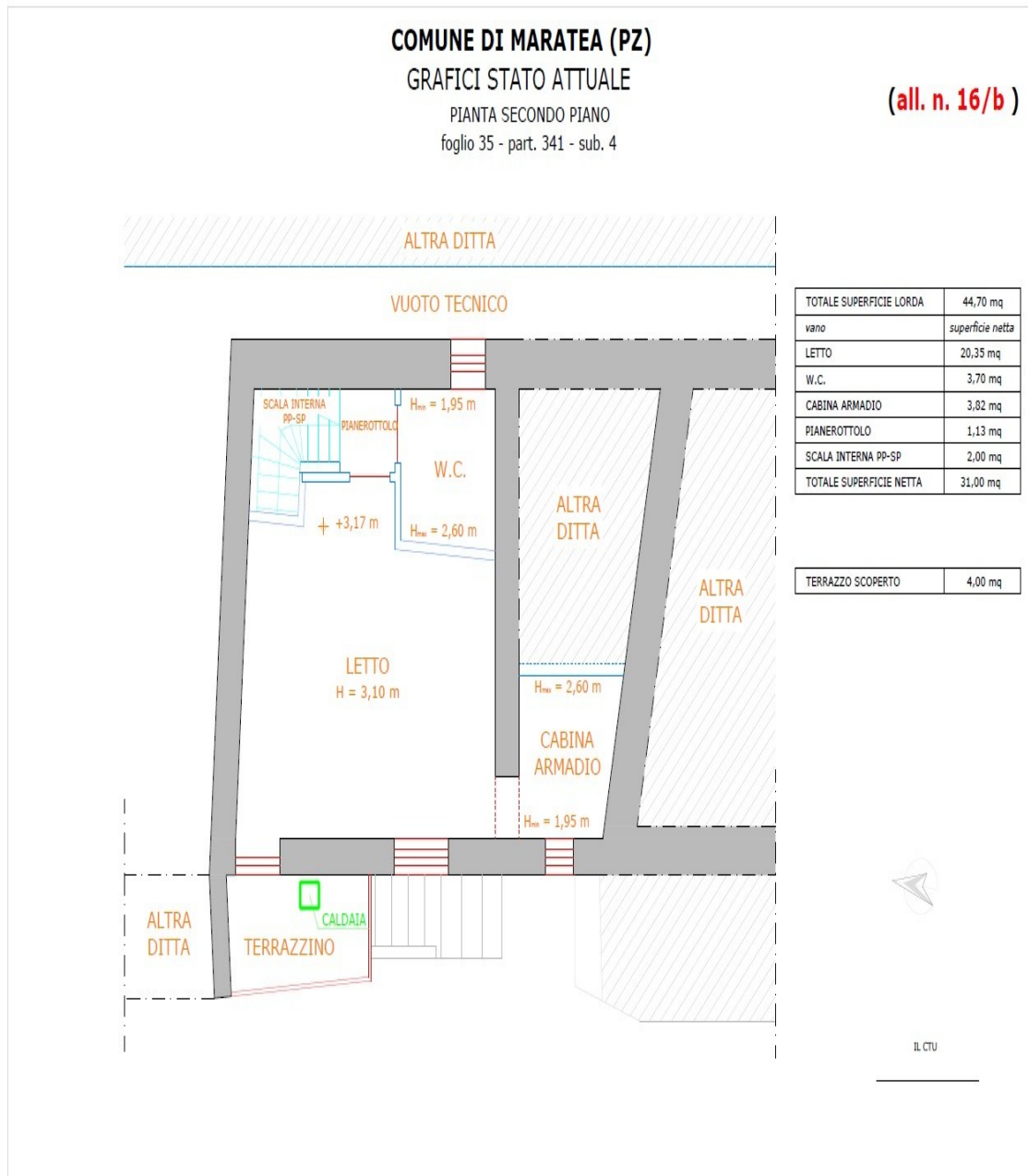


(foto sam_9484 all. n. 12)



(foto sam_9485 all. n. 12)





- letto di **mq. 20,35**, cabina armadio di **mq. 3,82**, pianerottolo di **mq. 1,13**, bagno di **mq. 3,70**, scala interna di mq. pp-ps di **mq. 2,00**.

Con una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 44,70**.

(foto sam_9375 all. n. 12)



(foto sam_9487 all. n. 12)



(foto sam_9489 all. n. 12)



(foto sam_9492 all. n. 12)



(foto sam_9494 all. n. 12)



(foto sam_9497 all. n. 12)



(foto sam_9502 all. n. 12)



Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono e viene eseguito dal proprietario (esecutato).

Nei sopralluoghi effettuati ha notato che:

1. c'è presenza di importanti infiltrazioni di acqua, a piano terra, lungo la parete in corrispondenza della scalinata esterna. Tali infiltrazioni hanno causato il rigonfiamento e il sollevamento in parte del parquet in legno con conseguente parziale interessamento della tubazione dell'impianto elettrico presente sulla parete;
2. c'è presenza di infiltrazione di acqua proveniente dalla copertura nel vano "cabina armadio" del secondo piano. Dal rilievo fotografico redatto in data 22.06.2023 con drone si può notare che il manto di copertura, in coppi accavallati, risulta ostruito da materiale depositato che non permette il normale allontanamento delle acque piovane nelle gronde esistenti;
3. la sigillatura nel pavimento del terrazzino, al secondo piano, risulta in più parti mancante e questo può provocare, nel tempo, infiltrazioni di acqua nella sottostante soletta in c.a. che funge da portico agli ingressi situati al primo piano.

Consiglia, pertanto, alla proprietà di dare corso ai lavori suddetti al fine di eliminare le incresciose infiltrazioni di acqua per la conservazione del bene.

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

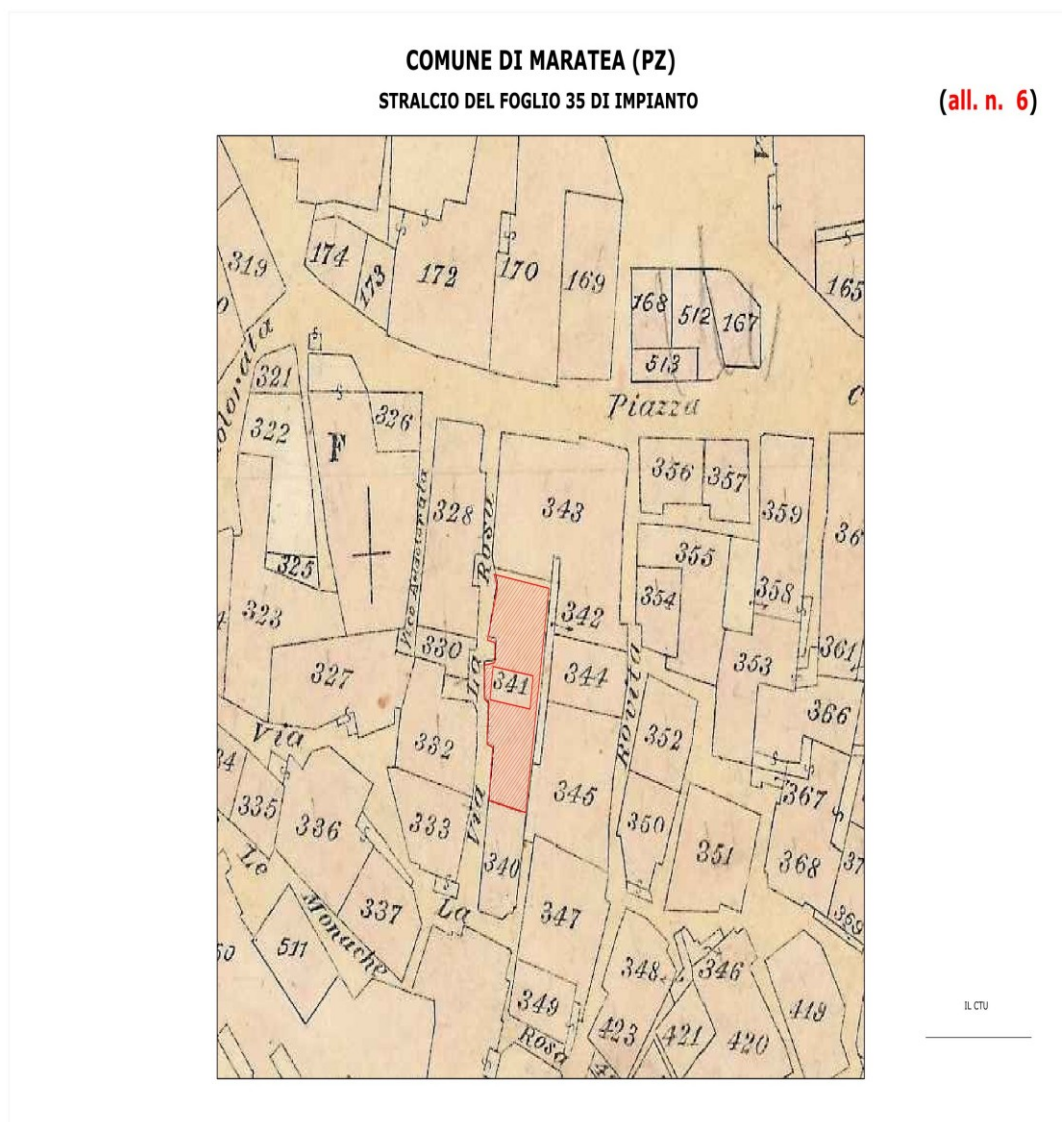
L'appartamento **non** è dotato di APE (attestato di prestazione energetica).

7.- RISPOSTA AL QUESITO N. 4

7 – LOTTO N. 1

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

1. l'area, sulla quale insiste il fabbricato in cui è presente l'appartamento al piano terra, primo e secondo piano, era individuata sin dall'origine dell'impianto meccanografico (30.06.1987) distinta al foglio n. 35 particella n. 341 "ente urbano della consistenza di mq. 120" (**allegato n. 6**);




2. la consistenza della particella n. 341 non ha subito, nel corso degli anni, modifiche e/o variazioni della consistenza originaria di mq. 120, come si evince dall'allegato estratto di mappa rilasciato l'8.06.2023 (**allegato 4**);



3. con frazionamento del 6.11.1997 “per trasferimento di diritti” dalla particella n. 341 è stata scorporata la consistenza di mq. 27 e costituita all’urbano la particella n. 341 sub. 1 mediante il deposito della planimetria del piano terra (**allegato n. 3**);

4. con elaborato planimetrico del 28.09.2005 prot. n. PZ0104237 è stata soppressa la particella 341 sub. 3 che ha generato la particella n. 341 sub. 4 appartamento oggetto di pignoramento e la particella n. 341 sub. 5, scalinata esterna di mq. 7 (**allegato n. 3**).

Per quanto sopra ricostruito, si può tranquillamente convenire che l’appartamento costituito dal piano terra, primo e secondo destinato a civile abitazione, ubicato alla via La Rosa n. 7 del Comune di Maratea (PZ) corrisponde a quello trasferito nell’atto di compravendita a rogito, notaio [REDACTED] del 13.05.2005 rep. n. 801, con il quale la [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED]

 la piena proprietà dell'appartamento, riportato in catasto al foglio n. 35 particella 341 subalterno n. 1 e subalterno n. 4.

*A tal proposito, precisa che nella planimetria del piano secondo, depositata il 28.09.2005 prot. n. PZ0104237 presso l'Ufficio del Territorio di Potenza e nella D.I.A. presentata al Comune di Maratea il 2.11.2005 prot. 13069, **non** è rappresentato il vano "armadio cabina".*

8.- RISPOSTA AL QUESITO N. 5

8.1 – LOTTO N. 1

Si ha il seguente prospetto sintetico della piena proprietà del lotto n. 1 alla via La Rosa del Comune di Maratea composto da:

- **piano terra** distinto in catasto al foglio 35 particella 341 subalterno 1 cat. C/2, classe 6, cons. 27 mq. con rendita catastale di €. 51,59;
- **primo e secondo piano** distinto in catasto al foglio n. 35 particella n. 341 subalterno 4 cat. A/3, classe 5, cons. vani 4,00 con rendita catastale di €. 206,58;
- ha due accessi da via La Rosa uno a piano terra e l'altro mediante una scalinata che porta direttamente al 1° piano;
- confina per tre lati con altre unità immobiliari, con Via comunale La Rosa e salvo altri;
- è riportato al catasto terreni al foglio 35 particella n. 341 come "Ente Urbano" della superficie di mq. 120 e in quello urbano foglio 35 particella n. 341 sub. 1 e sub. 4;
- lo stato dei luoghi (**allegato n. 16, 16/a e 16/b**) **non** corrisponde con quanto riportato nella D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) del 2.11.2005 prot. 13069 (**allegato n. 15**) e con quanto rappresentato nelle planimetrie rilasciate il 18.04.2023 n. T393569 e n. T393571 dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Potenza (**allegato n. 3**);
- le difformità urbanistiche riscontrate, a parere dello scrivente, possono ottenere la sanatoria, ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001, in quanto risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda;

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1 (INTERA QUOTA).....euro €. **198.649,99.**

9. – RISPOSTA AL QUESITO N. 6

9.1 – LOTTO N. 1

Confrontando i grafici dello stato attuale dell'appartamento (**allegato n. 16, 16/a e 16/b**) con la D.I.A. del 2.11.2005 prot. 13069 (**allegato n. 15**), emergono le seguenti difformità urbanistiche:

PIANO TERRA

- è stata praticata un'apertura nel vano bagno (finestra per aerazione);
- diversa costruzione della tramezzatura interna;

PIANO PRIMO

- diversa destinazione degli spazi interni con la creazione dell'angolo cottura anziché del vano bagno;

PIANO SECONDO

- diversa destinazione degli spazi interni con la creazione del vano bagno;
- non è rappresentato il vano "cabina armadio" con apertura (finestra).

Tali difformità possono essere sanate presentando al Comune di Maratea Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001, in quanto risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Confrontando la situazione risultante dalle schede catastali aggiornate al 6.11.1997 e al 28.09.2005, depositate presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (**allegato n. 3**), con lo stato attuale (**allegato n. 16, 16/a e 16/b**) dell'appartamento emergono le seguenti discordanze:

PIANO TERRA

- diversa destinazione degli spazi interni con la creazione del vano bagno;

PIANO PRIMO

- diversa destinazione degli spazi interni con la creazione dell'angolo cottura anziché del vano bagno;

PIANO SECONDO

- diversa destinazione degli spazi interni con la creazione del vano bagno;
- non è rappresentato il vano "cabina armadio".

Tali discordanze saranno perfezionate previa acquisizione del titolo edilizio in sanatoria, depositando all'Ufficio Provinciale di Potenza le planimetrie aggiornate mediante il software docfa.

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

Per il rilascio di tale certificato andrà inoltrata al Comune di Maratea 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 gli onorari per le spese tecniche per la presentazione della richiesta in sanatoria e l'aggiornamento catastale risultano presumibilmente:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. onorario tecnico per la redazione di richiesta di P.d.C. in sanatoria, | €. 2.500,00 |
| 2. onorario tecnico per progettista strutture, geologo, collaudatore e prove di laboratorio | €. 7.500,00 |
| 3. onorario tecnico per la redazione dell'aggiornamento catastale | €. 2.500,00 |
| 4. sanzioni/oblazioni/diritti di segreteria per sanatoria | €. 3.500,00 |
| 5. redazione A.P.E. (attestato di prestazione energetica) | €. 500,00 |
| 6. oneri e accessori (art. 3 dlgs 222/2016) per rilascio certificato di agibilità | €. 1.000,00 |

per un totale complessivo di**€. 17.500,00**

10 – RISPOSTA AL QUESITO 7

LOTTO 1 (fg 35 part. 341 subalterno sub. n. 1 e sub. n. 4)

Il sottoscritto, in risposta al quesito, precisa che l'appartamento risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXX, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficiale D'Anagrafe del Comune di Maratea del 12.10.2023 (**allegato N**).

11 – RISPOSTA AL QUESITO 8

11.1 – LOTTO N. 1

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

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

- | | |
|--|-------------|
| 1. onorario tecnico per la redazione di richiesta di P.d.C in sanatoria, | €. 2.500,00 |
| 2. onorario tecnico per progettista strutture, geologo, collaudatore e prove di laboratorio | €. 7.500,00 |
| 3. onorario tecnico per la redazione dell'aggiornamento catastale | €. 2.500,00 |
| 4. sanzioni/oblazioni/diritti di segreteria per sanatoria | €. 3.500,00 |
| 5. redazione A.P.E. (attestato di prestazione energetica) | €. 500,00 |
| 6. oneri e accessori (art. 3 dlgs 222/2016) per rilascio certificato di agibilità | €. 1.000,00 |

per un totale complessivo di€. **17.500,00**

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 volontaria** iscritta il 18.10.2005 ai n.ri 18488/4132, a garanzia del mutuo fondiario del 14.10.2005 per rogito notaio [REDACTED] n. rep. 804, a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede a Bari contro il sig. [REDACTED] per un montante ipotecario di €. 400.000,00 e un capitale di €. 200.000,00 (**allegato n. 18**);
2. **ipoteca volontaria** iscritta il 15.11.2007 ai n.ri 25331/6633, a garanzia del mutuo fondiario del 9.11.2007 per rogito notaio [REDACTED] n. rep. 1796/852, a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede a Bari contro il sig. [REDACTED] per un montante ipotecario di €. 320.000,00 e un capitale di €. 160.000,00 (**allegato n. 19**);
3. **ipoteca volontaria** iscritta il 24.02.2014 ai n.ri 2394/158, a garanzia del mutuo fondiario del 21.02.2014 per rogito notaio [REDACTED] n. rep.

35353/16660, a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede a Bari contro il sig. [REDACTED] per un montante ipotecario di €. 200.000,00 e un capitale di €. 100.000,00 (**allegato n. 20**);

4. **pignoramento immobiliare** del 26.04.2022 del Tribunale di Lagonegro rep. n. 984 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 27.06.2022 ai n.ri 9809/8354, a favore di Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede a Bari contro il sig. [REDACTED] (**allegato n. 21**).

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 Superficie Soppalco e prezzo superficie principale = 0,25;
- rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata e prezzo superficie principale = 0,10;
- rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina 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 e 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:** €/m² xxxx,xx;
- Fase del mercato immobiliare locale:** espansione / contrazione / recessione / recupero
/ stazionario.

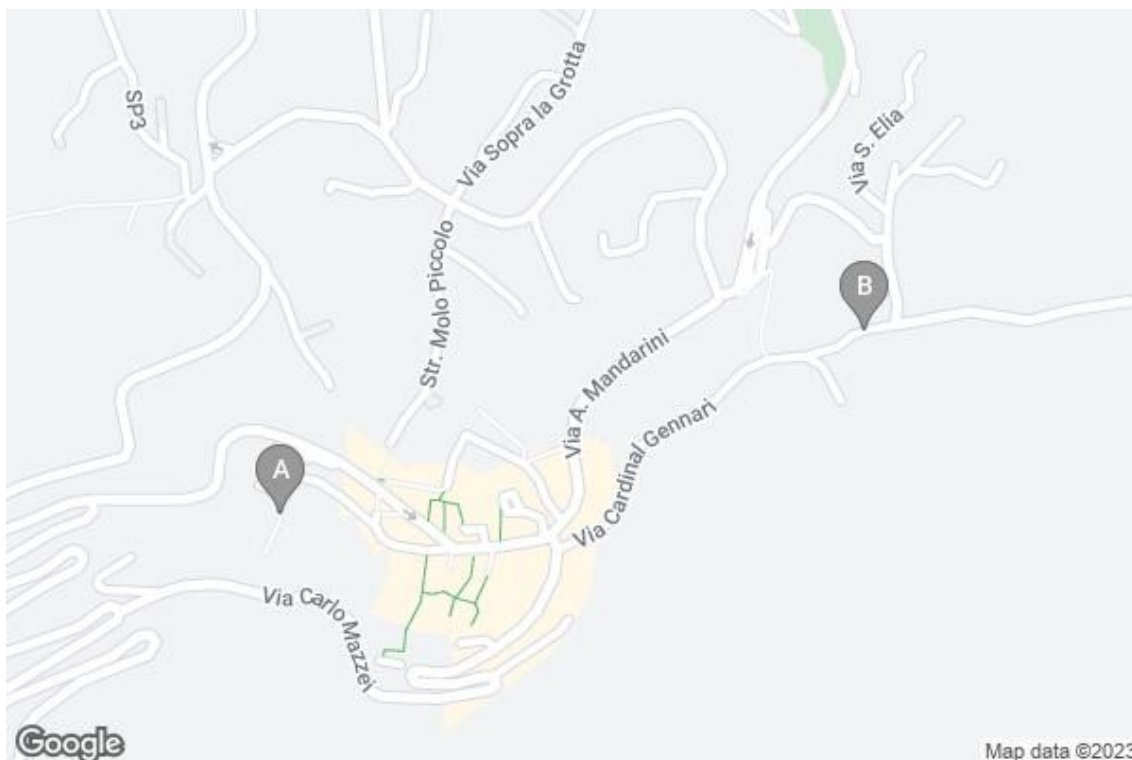
Comparabili

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

Ha effettuato effettuato 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. Abitazione compravenduta in data 29/11/2022 al prezzo di €. 125.000,00, ubicata nel Comune di Maratea (PZ), Via Gafaro n. 6, su due livelli (piano sottostrada e terra) oltre a un piccolo soppalco costruito antecedente all'anno 1967, ristrutturata nell'anno 1997 e identificata al Catasto Fabbricati fg. 35 particella 274 subalterno 12 cat. A/4, classe 7, z.c. 1, consistenza vani 6,5 e rendita catastale di €. 419,62.

Comparabile B. Appartamento compravenduto in data 14.11.2022 al prezzo di €. 165.000,00, ubicato nel Comune di Maratea (PZ), Via Cardinal Gennari n. 36 (catastalemete n. 6), costruito antecedente all'anno 1967 e ristrutturato nell'anno 2010 e identificato al Catasto Fabbricati fg. 35 particella 40 subalterno 6 (graffato con la particella 512 sub. 16, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 5,5 e rendita catastale di €. 298,25.

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 Soppalco (SOP): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del soppalco che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

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 Esterna Giardino Privato e/o Piantumata (GIA): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna del giardino privato o dell'area piantumata di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

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.

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

Ammobiliato (AMM): La caratteristica identifica se l'unità immobiliare risultava o meno arredata.

Calcolo del valore di mercato

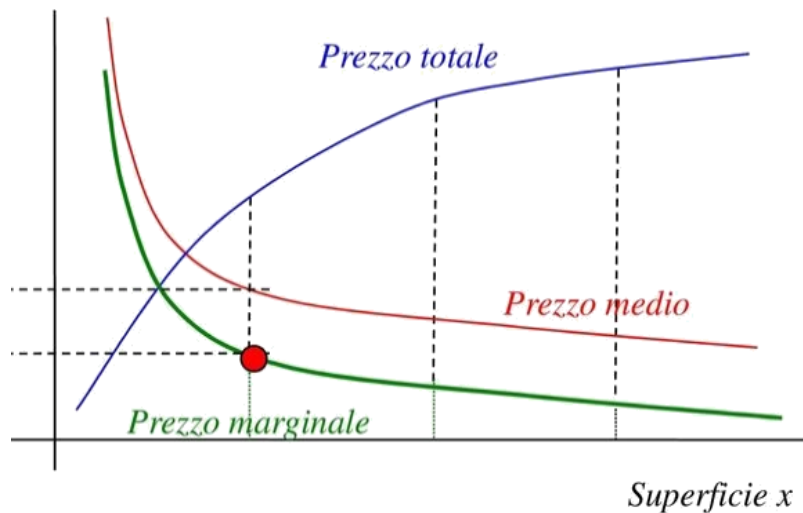
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di 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

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	125.000,00	165.000,00	?
<i>Data DAT</i>	29/11/2022	14/11/2022	11/10/2023
<i>Sup. Principale SUP (mq)</i>	72,00	83,00	128,04
<i>Superficie Soppalco SOP (mq)</i>	8,00	0,00	0,00
<i>Superficie Balcone BAL (mq)</i>	4,00	4,00	4,00
<i>Superficie Esterna Giardino Privato e/o Piantumata GIA (mq)</i>	0,00	19,00	0,00
<i>Superficie Cantina CAN (mq)</i>	3,00	6,00	0,00
<i>Livello Piano LIV (n)</i>	2	1	3
<i>Servizio SER (n)</i>	2	1	2
<i>Altro ETC (n)</i>	1	2	2
<i>Ammobiliato AMM (0/1)</i>	1	1	1

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta 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. $- (0,0100 \times 125.000,00) / 12 = -104,17 \text{ €/mese};$

B. $- (0,0100 \times 165.000,00) / 12 = -137,50 \text{ €/mese};$

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 (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) 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:

$$A. \quad 125.000,00 / (72,00 + 0,25 \times 8,00 + 0,30 \times 4,00 + 0,25 \times 3,00) = 1.645,82 \text{ €/mq};$$

$$B. \quad 165.000,00 / (83,00 + 0,30 \times 4,00 + 0,10 \times 19,00 + 0,25 \times 6,00) = 1.883,56 \text{ €/mq};$$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.645,82 \text{ €/mq}$$

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:

$$pSOP. \quad 0,25 \times 1.645,82 = 411,45 \text{ €/mq};$$

$$pBAL. \quad 0,30 \times 1.645,82 = 493,75 \text{ €/mq};$$

$$pGIA. \quad 0,10 \times 1.645,82 = 164,58 \text{ €/mq};$$

$$pCAN. \quad 0,25 \times 1.645,82 = 411,45 \text{ €/mq};$$

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. $0,0100/(0,0100+1) \times 125.000,00 = 1.237,62 \text{ €/n};$

B. $0,0100 \times 165.000,00 = 1.650,00 \text{ €/n};$

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:

$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 15/30) = 5.000,00 \text{ €/n};$$

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 18.000,00 €/anno;

Ammobiliato: il prezzo marginale Ammobiliato 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 Ammobiliato (pAMM espresso in euro/anno):

$$pAMM = C$$

Individuazione del prezzo marginale Ammobiliato per ciascun comparabile:

pAMM 10.000,00 €;

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

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-104,17	-137,50
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.645,82	1.645,82
<i>pSOP [€/mq]</i>	411,45	411,45
<i>pBAL [€/mq]</i>	493,75	493,75
<i>pGIA [€/mq]</i>	164,58	164,58
<i>pCAN [€/mq]</i>	411,45	411,45
<i>pLIV [€/n]</i>	1.237,62	1.650,00
<i>pSER [€/n]</i>	5.000,00	5.000,00
<i>pETC [€/n]</i>	18.000,00	18.000,00
<i>pAMM [€]</i>	10.000,00	10.000,00

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.

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

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>DATA [€]</i>	<i>1.145,83</i>	<i>1.512,50</i>
<i>SUP [€]</i>	<i>92.231,73</i>	<i>74.127,72</i>
<i>SOP [€]</i>	<i>-3.291,64</i>	<i>0,00</i>
<i>BAL [€]</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>GIA [€]</i>	<i>0,00</i>	<i>-3.127,06</i>
<i>CAN [€]</i>	<i>-1.234,36</i>	<i>-2.468,73</i>
<i>LIV [€]</i>	<i>1.250,00</i>	<i>3.300,00</i>
<i>SER [€]</i>	<i>0,00</i>	<i>5.000,00</i>
<i>ETC [€]</i>	<i>18.000,00</i>	<i>0,00</i>
<i>AMM [€]</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>TOT (PRZ) [€]</i>	<i>233.101,56</i>	<i>243.344,43</i>

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

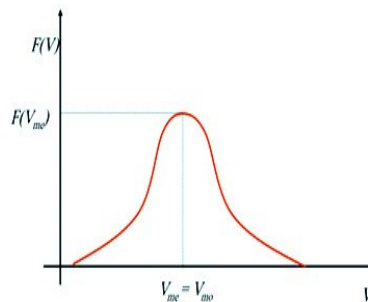
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 4,39\% < 5,00\%$$

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

Distribuzione dei prezzi corretti

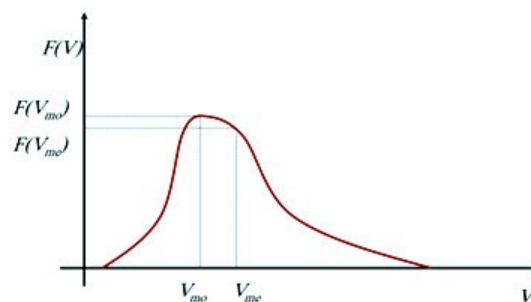
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarità asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo 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 11.10.2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€. } \underline{\underline{238.222,99}}$$

All' importo sopra determinato deve essere detratto:

- | | |
|--|--------------------|
| 1. onorario tecnico per la redazione di richiesta di P.d.C in sanatoria, | €. 2.500,00 |
| 2. onorario tecnico per progettista strutture, geologo, collaudatore e prove di laboratorio | €. 7.500,00 |
| 3. onorario tecnico per la redazione dell'aggiornamento catastale | €. 2.500,00 |
| 4. sanzioni/oblazioni/diritti di segreteria per sanatoria | €. 3.500,00 |
| 5. redazione A.P.E. (attestato di prestazione energetica) | €. 500,00 |
| 6. oneri e accessori (art. 3 dlgs 222/2016) per rilascio certificato di agibilità | €. 1.000,00 |

per un totale complessivo di**€. 17.500,00**

e, quindi si avrà:

€. 238.222,99 - €. 17.500,00 = €. **220.722,99** 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 €. 22.072,30 (€. 220.722,99 x 10%).

In definitiva la base d'asta del LOTTO N. 1 (fg 35 part. 341 sub. 1 e sub. 4) è di

€. 198.649,99 (€. 220.722,99 - €. 22.072,30).

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 ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Maratea (PZ) il certificato di residenza del debitore esecutato (**allegato N**). Dalla consultazione dello stesso si evince che il [REDACTED] alla data della trascrizione del pignoramento avvenuta il 02.07.2019 ai n.ri 10189/8197, presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, era residente in Maratea alla via La Rosa n. 7.

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 13 ottobre 2023

Geom. Mario Michele BATTAGLIA

Allegati:

- A. CONFERIMENTO_INCARICO_17.04.2023;
- B. RICHIESTA.UTC_MARATEA_21.04.2023;
- C. 1°_VERBALE_ACCESSO_11.05.2023;
- D. 2°_VERBALE_ACCESSO_24.05.2023;
- E. RILASCIO_DOCUMENTAZIONE.UTC_MARATEA_25.05.2023;
- F. RICHIESTA_PROROGA_14.07.2023;
- G. RICHIESTA_UFFICIO_ANAGRAFE_POTENZA_07.08.2023;
- H. SOLLECITO_ANAGRAFE_POTENZA_27.09.2023;
- I. COMUNICAZIONE_ANAGRAFE_POTENZA_02.10.2023;
- J. RILASCIO_CERTIFICATO_ANAGRAFE_POTENZA_02.10.2023;
- K. RINNOVO_RICHIESTA_ANAGRAFE_POTENZA_02.10.2023;
- L. RICHIESTA_UFFICIO_ANAGRAFE_MARATEA_03.10.2023;
- M. RILASCIO_CERTIFICATI_ANAGRAFE_POTENZA_04.10.2023;
- N. RILASCIO_CERTIFICATO_ANAGRAFE_MARATEA_12.10.2023;

- 1. visura_catastale_attuale_fg_35_part_341_sub_1_;
- 2. visura_catastale_storica_fg_35_part_341_sub_4;
- 3. planimetrie_catastali_18.04.2023;
- 4. estratto_di_mappa_fg_35_part_341_08.06.2023;
- 5. inquadramento_territoriale;
- 6. stralcio_fg_35_impianto;
- 7. ortofoto_vista_aerea_Maratea;
- 8. ortofoto_immobile;
- 9. stralcio_piano_recupero_Maratea;
- 10. carta_tecnica_regionale;
- 11. planimetria_generale_stato_dei_luoghi;
- 12. documentazione fotografica;
- 12/a. schema_individuazione_documentazione_fotografica_con_drone;
- 13. schema_individuazione_scatti_interni_piano_terra;
- 13/a. schema_individuazione_scatti_interni_piano_primo;
- 13/b. schema_individuazione_scatti_interni_piano_secondo;
- 14. schema_individuazione_lotto;
- 15. D.I.A.116/2005_02.11.2005_prot.13069;
- 16. grafici_stato_attuale_con_calcolo_superfici_piano_terra;
- 16/a. grafici_stato_attuale_con_calcolo_superfici_piano_primo;
- 16/b. grafici_stato_attuale_con_calcolo_superfici_piano_secondo;
- 17. pratica_docfa_variazione_catastale_28.09.2005;
- 18. ipoteca_volontaria_18.10.2005;
- 19. ipoteca_volontaria_15.11.2007;
- 20. ipoteca_volontaria_24.02.2014;
- 21. trascrizione_pignoramento_27.06.2022;

22. descrizione_per_bando_di_vendita;
23. relazione_privacy;
24. ricevuta_notifica_avv_GIAMPIERO_PETRACCA_custode;
25. ricevuta_notifica_studio_avv_PORRETTI_&_PARTNERS;
26. ricevuta_notifica_ [REDACTED].

Trecchina, li 13 ottobre 2023

Il ctu: geom. Mario Michele BATTAGLIA