

TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

OGGETTO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 64/2023 R.G.E.
a carico di [REDACTED]

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLO (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax: 0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

Cust.ode Giudiziario : **Avv. Anna ARCELLA**

P.zza Della Costituzione Italiana, 35

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:

2023_16

gennaio 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.....	9
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).....	14
4.1 LOTTO UNICO Lu.....	14
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	18
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	22
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	22
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.	22
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.	24
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	27
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	28
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	29
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	31
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	31
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.....	32
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.	32
CONCLUSIONI	32
APPENDICE	34

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 1900 a far data dal mese di ottobre 2018, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **64/2023** a carico di [REDACTED] con nomina del Giudice Delegato in data 18 settembre 2023, 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 risultavano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- Estratto di Mappa Catastale;

- Certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitraro in data 29/08/2023;

- Nota di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria di Potenza in data 21/07/2023 R.G. 12293, R.P. 10196;

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

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati, 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 Baragiano (PZ), Via Serra Del Molino N. 23, identificato catastalmente nel seguente modo:

CATASTO	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SU B	DIRITTI REALI	QUOTA
Urbano	LOTTO UNICO - Lu	BARAGIANO	9	469	4	PROPRIETA'	1/1
			9	576			

(1)– L'unità immobiliare in atti risulta essere graffata e in regime di comunione legale dei beni tra i coniugi Vazza Nicola Proprietà per 1/2 e Faraone Sandra Vita Proprietà per 1/2.

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. Si precisa che gli esecutati hanno richiesto separazione giudiziale, giusto Decreto del Tribunale di Potenza n. R.G. 987/2014 del 15.01.2015 (**ALL. 13**), che ha determinato lo scioglimento della comunione.

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. 9 Mappale 469 Sub 4 (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. 64/2023 a carico di [REDACTED] sono composti da un'unità immobiliare ubicata all'interno di un complesso edilizio

di più ampie dimensioni situato nel Comune di Baragiano (PZ) in Via Serra Del Mulino N. 23, pervenuta in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, Pubblico ufficiale [redacted] [redacted] Repertorio n. 850/147 del 08/06/2004, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza (PZ) il 12/06/2004 ai nn. 12054/7210.

L’intera particella, ovvero la n. 469, nel nuovo catasto terreni è stata censita interamente al nuovo catasto edilizio urbano così come si evince dall’estratto di mappa allegato. Il lotto costituisce una porzione di edificio isolato che confina a Nord, a Est e a Ovest con corte esterna intestata agli stessi debitori, censita al FG. 9 Mappale 575, mentre a Sud confina con altra unità immobiliare, censita al FG. 9 Mappale 469 Sub. 3

L’immobile è ubicato ai margini del territorio del Comune di Baragiano (PZ), più precisamente è ubicato nella frazione di Baragiano Scalo e si tratta di unità immobiliari parte di un complesso edilizio di più ampie dimensioni, che presenta una forma regolare (Rettangolare) posto con il lato lungo pressoché parallelo (Inclinazione di circa 37°) alla strada principale Via Serra del Mulino. Si compone, nel complesso, da due piani fuori terra. Conta di una abitazione di tipo economica (A/3) e un’abitazione di tipo popolare (A/4). Il lotto si estende per una superficie di circa 115,00 mq., occupati interamente dalla costruzione. L’intera zona risulta essere morfologicamente pianeggiante, caratterizzata da complessi residenziali sparsi e artigianali. E’ 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 Baragiano, sezione Urbanistica, si evince che l’area in questioni ricade in zona “C₁ - Semintensivo”.

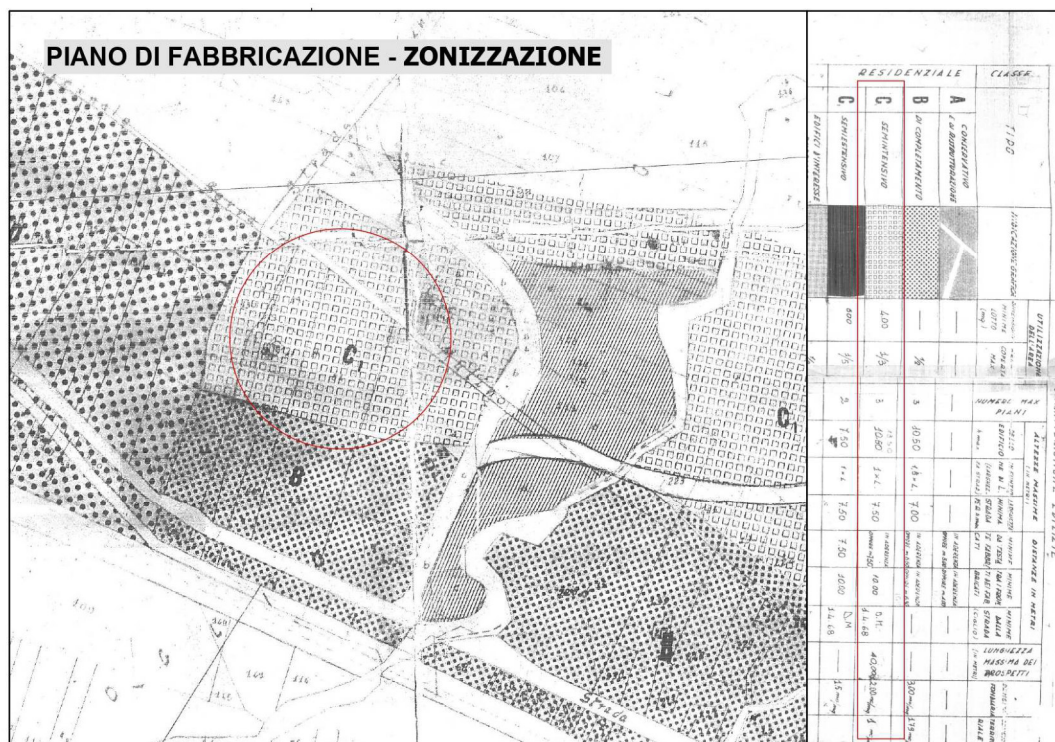


Figura 3 – Estratto PIANO DI FABBRICAZIONE.

Si accede al Lotto mediante una serie di ingressi ubicati al piano terra e primo prospicienti la corte esterna intestata agli stessi debitori (Mappale n. 575).



INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO UNICO.



INGRESSO AL PIANO PRIMO – LOTTO UNICO



Figura 4 – 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 13/12/2023 (**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:

BARAGIANO BASILICATA Catasto Fabbricati Foglio 9 p.IIa 469 Sub 4 graffata con P.IIa 576						
Dati Identificativi				Dati di Classamento		
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)	

Baragiano	9	576 469	4	A/3	268,56		
Intestazione		1. [REDACTED] [REDACTED] 2. [REDACTED] [REDACTED]					

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 24/11/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunanza dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] il 15/02/1978	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunanza dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 08/06/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] - COMPRVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.7210.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

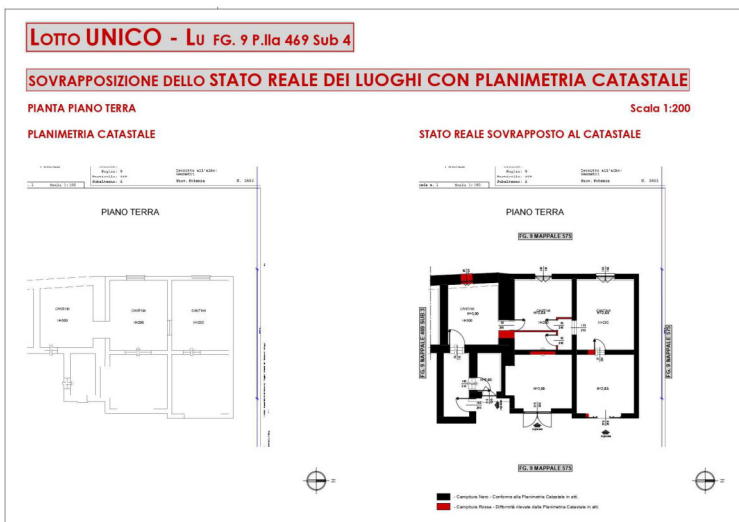


Figura 5 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU - PIANO TERRA (ALL. 05).

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. Per la regolarizzazione delle difformità bisogna presentare Denuncia di Variazione Catastale, le cui spese sono pari a €. 500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).

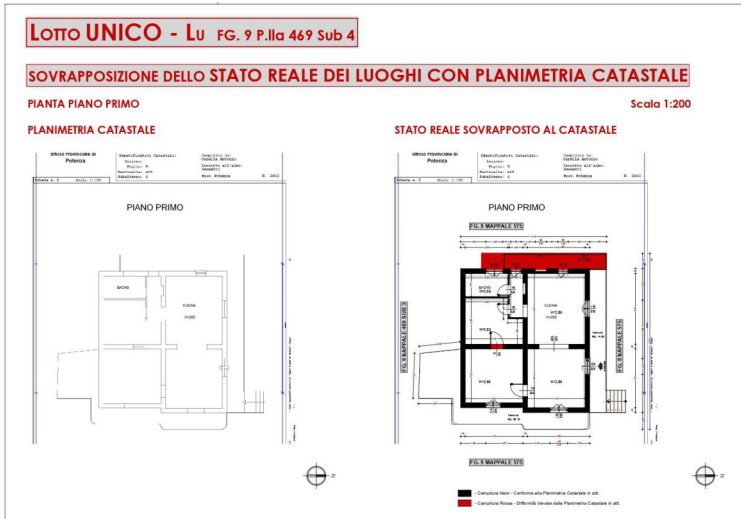


Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU - PIANO PRIMO (ALL. 05).

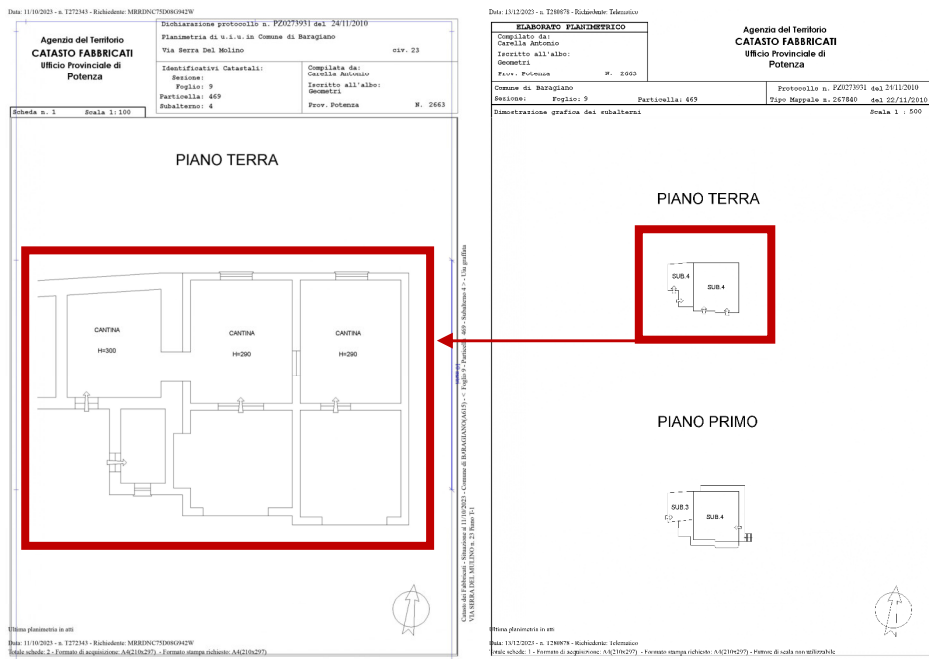


Figura 7 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto LU – Piano Terra (ALL. 06).

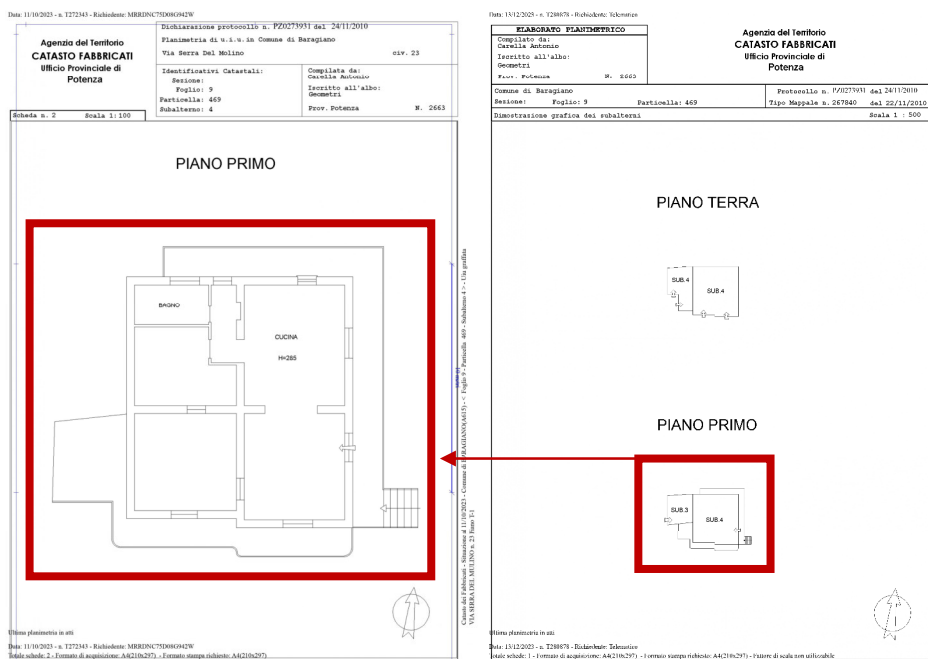


Figura 8 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto Lu – Piano Primo (ALL. 06).

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

4.1 LOTTO UNICO Lu.

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Baragiano (PZ) in Via Serra del Mulino 23; composto da un piano terra destinato a cantina e un piano primo destinato ad abitazione, censito al **NCEU** al foglio **9 P.IIa 469 Sub 4 graffata alla p.IIa 576**. Confina a Nord, a Est e a Ovest con corte esterna intestata agli stessi debitori, censita al FG. 9 Mappale 575, mentre a Sud confina con altra unità immobiliare, censita al FG. 9 Mappale 469 Sub. 3.

PREZZO BASE euro 68.000,00 (Euro Sessantottomila/00).

L'intero corpo di fabbrica non è di recente realizzazione, difatti è stato edificato negli anni sessanta, ristrutturato con Legge 219/81 e s.m.i. e successivamente ampliato mediante Permesso di Costruire N° 1 del 25.01.2006 Prot. N. 496 (**ALL.09**), e si presenta in discreto stato di manutenzione ma non totalmente completato, difatti mancano alcune opere di finitura.

Nelle immediate vicinanze sono presenti alcune attività commerciali, tre bar, una farmacia, qualche negozio al dettaglio, uno stadio e la stazione ferroviaria. 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.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, sono presenti:

- lo stadio comunale;
- la stazione ferroviaria;
- aree verdi di quartiere.

L'accesso al Lotto avviene mediante diversi ingressi prospicienti la corte esterna [Fg. 9 Mappale 575] di proprietà degli stessi debitori.

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
A B I T A Z I O N E	1	Sogg./Lab.	20,52	2,85
	2	Cucina PT	24,21	2,85
	3	Letto 2 PT	16,37	2,85
	4	Corridoio	2,62	2,85
	5	Bagno	4,47	2,85
	6	Cantina	18,41	3,00
	7	Cantina	5,77	2,60
	8	Deposito	20,13	3,00
	9	Soggiorno P1	20,52	2,85
	10	Pranzo	24,40	2,85
	11	Letto 1 P1	19,00	2,85
	12	Letto 2 P1	13,99	2,85
	13	Corridoio	3,81	2,85
	14	Bagno	5,84	2,85
	15	Terrazzo	26,10	2,85
	16	Terrazzo	14,30	2,85
	17	Veranda	8,67	2,95
		TOTALE	249,13	

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

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio è in muratura portante, in parte in blocchi di argilla espansa e in parte in blocchi di pietra con solai in latero cemento, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato eccetto la facciata al piano primo relativa all'ampliamento.

Gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo al piano terra, mentre in PVC al piano primo, e quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione dell'unità è la seguente:

- N. 1 Sogg./Laboratorio (H. interna 2,85 m) di superficie calpestabile 20,52 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in gres colore chiaro.
- N. 1 Cucina (H. interna 2,85 m) di superficie calpestabile 24,21 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro.
- N. 3 Camere (H. interna 2,85 m) di superficie calpestabile rispettivamente 16,37 mq., 13,99 mq., 19,00 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in piastrelle di gres colore chiaro.
- N. 1 Deposito (H. interna 3,00 m) di superficie calpestabile 20,13 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, parzialmente intonacato e con pavimentazione in battuto di cemento.
- N. 2 Cantine (H. interna 3,00m e 2,60m) di superficie calpestabile rispettivamente 18,41 mq. e 5,77 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, intonacate e pavimentazione in battuto di cemento.
- N. 1 Pranzo (H. interna 2,85 m) di superficie calpestabile 24,40 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in piastrelle di gres colore chiaro.
- N. 1 Soggiorno (H. interna 2,85 m) superficie calpestabile 20,52 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in piastrelle di gres colore chiaro.
- N. 2 Corridoi (H. interna 2,85 m) di superficie calpestabile rispettivamente 2,62 mq. e 3,81 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in piastrelle di gres colore chiaro.

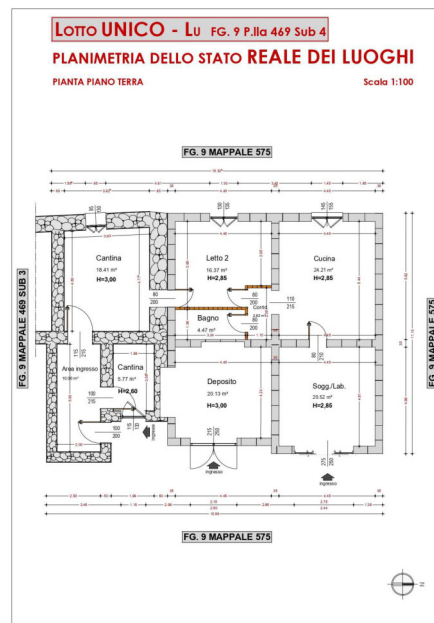


Figura 9 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L_U – PIANO T. (ALL. 07).

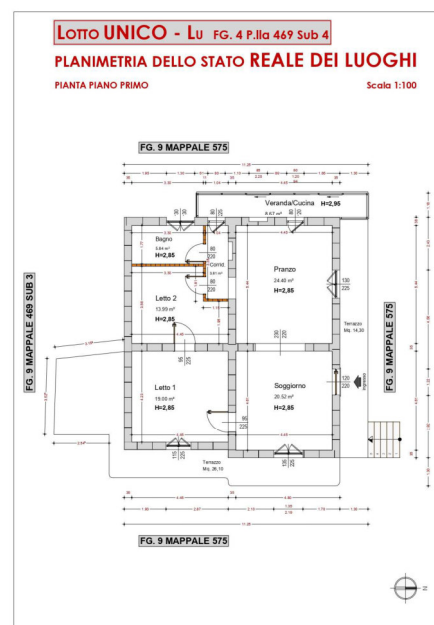


Figura 10 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO L_U – PIANO P. (ALL. 07).

- N. 2 Bagni (H. interna 2,85 m) di superficie calpestabile rispettivamente 4,47 mq. e 5,84 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in piastrelle di gres colore chiaro.
- N. 1 Veranda/Cucina (H. interna 2,95 m) di superficie calpestabile 8,67 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazioni chiara e pavimentazione in piastrelle di gres colore chiaro.
- N. 2 Terrazzi/Balconi (H. interna 2,85 m) di superficie rispettivamente 26,10 mq. e 14,30 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, ma privi di pavimentazione esterna.



FOTO 1 – Vista d'angolo.



FOTO 2 – Vista ingresso al PT.



FOTO 3 – Vista laterale DX.



FOTO 4 – Vista laterale SX.



FOTO 5 – Deposito al PT.

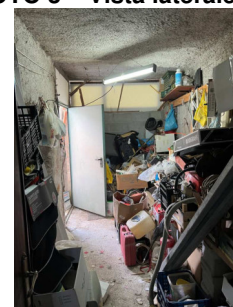


FOTO 6 – Area ingresso al PT.



FOTO 7 – Area ingresso al PT.



FOTO 8 – Cucina al PT.



FOTO 9 – Sogg./Lab. al PT.



FOTO 10 – Cucina al PT.



FOTO 11 – Bagno al PT.



FOTO 12 – Letto 2 al PT.

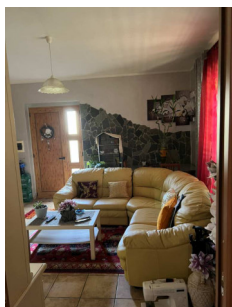


FOTO 13 – Soggiorno al P1.

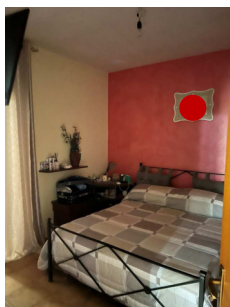


FOTO 14 – Letto 2 al P1.

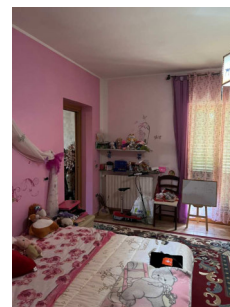


FOTO 15 – Letto 1 al P1.



FOTO 16 – Bagno al P1.



FOTO 17 – Corridoio al P1.



FOTO 18 – Veranda.

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 13/12/2023 (**ALL. 04**) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		9	576 469	4	A/3	3	6,5 vani	€ 268,56	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2011 Pratica n. PZ0433442 in atti dal 24/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92870.1/2011)							
INDIRIZZO		VIA SERRA DEL MULINO n. 23 Piano T-1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		9	469 576	4	A/3	3	6,5 vani	€ 268,56	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. PZ0312490 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n 22909.1/2011)							
INDIRIZZO		VIA SERRA DEL MULINO n. 23 Piano T-1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/11/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		9	469 576	4	A/3	3	6,5 vani	€ 268,56	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 24/11/2010 Pratica n. PZ0273931 in atti dal 24/11/2010 FUSIONE-AMPLAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 15305.1/2010)							
INDIRIZZO		VIA SERRA DEL MULINO n. 23 Piano T-1							

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		9	469	2	A/4	5	3,5 vani	€ 112,07	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2004 Pratica n. PZ0094168 in atti dal 25/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2733.1/2004)							
INDIRIZZO		VIA SERRA DEL MULINO Snc Piano 1							

Area di enti urbani e promiscui dal 13/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
1		9	469		ENTE URBANO		01 02		
PARTITA		1							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/07/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
1		9	205		SEM.	2	08 00		
PARTITA		6353							

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
1		9	205		SEM.	2	08 00	
PARTITA			2535					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/08/1974

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
1		9	53		SEM.	2	50 49	
PARTITA			2535					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
1		9	53		SEM.	2	55 57	
PARTITA			2535					

Situazione degli intestati dal 23/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunanza dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] il	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunanza dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 08/06/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] - COMPREVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.7210.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dal 08/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunanza dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà ½ in regime di comunanza dei beni con [REDACTED] 4
DATI DERIVANTI DA		Atto del 08/06/2004 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] - COMPRVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.7210.1/2004 Reparto PI di POTENZA in atti dal 15/06/2004	

Situazione degli intestati dal 17/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del Concedente 1000/1000 fino al 23/01/2002
2	[REDACTED] il 11/01/1911	[REDACTED] Y	(5) Enfiteusi 1000/1000 livellario fino al 23/01/2002
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 17/02/2003 Pratica n. 30044 in atti dal 17/02/2003 COSTITUZIONE (n. 358.1/2003).1/2004.	

Situazione degli intestati dal 23/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(4) Diritto del Concedente 1000/1000 fino al 08/06/2004
2	[REDACTED] a [REDACTED]	[REDACTED]	(5) Enfiteusi 1000/1000 livellario fino al 08/06/2004
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO PUBBLICO del 23/01/2002 Pubblico Ufficiale DI LIZIA Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 9999999 – UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 1108 registrato in data 11/04/2002 – SUCCESSIONE Voltura n. 8388.1/2003 – Pratica n. 00162642 in atti dal 26/06/2003.	

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutati, ovvero gli immobili costituenti il **LOTTO UNICO L_U** sono nella disponibilità dei debitori esecutati, 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 Baragiano, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questione insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

“**C₁ - Semintensivo**”.

Si riportano in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del Piano di Fabbricazione.

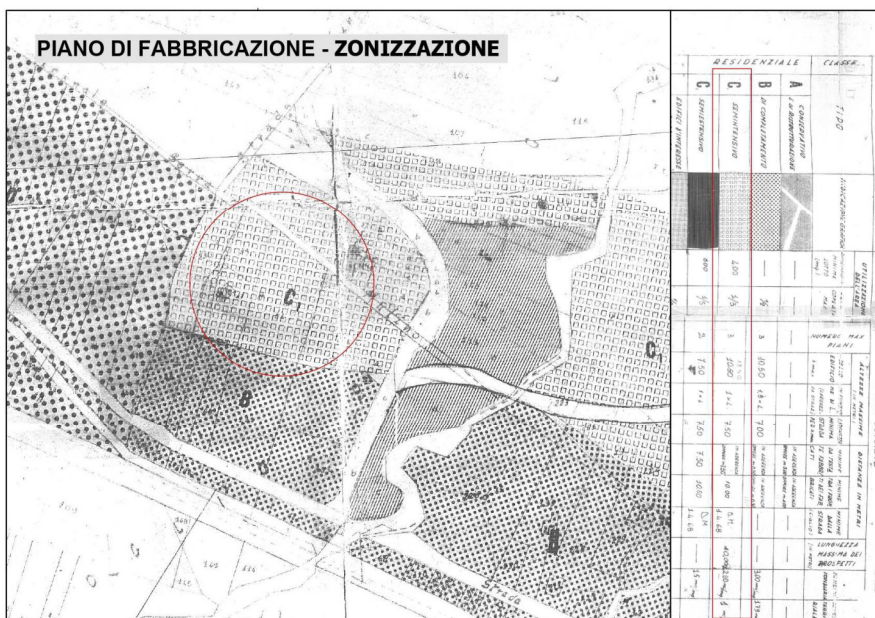


Figura 11 – Estratto PIANO DI FABBRICAZIONE.

- 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 08.01.2024, l'unità censita al **NCEU** al foglio 9 P.IIa 469 Sub 4, graffata con la P.IIa 576, gravata 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 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta il 12.06.2004 ai nn. Rg. 12055 – Rp. 3078, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO n. Rep. 851 del 08.06.2004, a favore di NUOVA BANCA MEDITERRANEA S.P.A., sede POTENZA (PZ) C.F. 03820520728 relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 1 e Sub 2, P.LLA 476 e 471 del FG. 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro [REDACTED] [REDACTED] L, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**); e [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);
- Ipoteca LEGALE iscritta il 15.06.2007 ai nn. Rg. 13707 – Rp. 3848, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 31869 del 05.06.2007, a favore di EQUITALIA POTENZA S.P.A., sede POTENZA (PZ) C.F. 00105190763 relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 1 e Sub 2, P.LLA 476 e 471 del FG. 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2; contro [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);
- Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO iscritta il 03.02.2017 ai nn. Rg. 1936 – Rp. 190, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A., sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4, P.LLA 576 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2; contro [REDACTED] il [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**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 17/02/2015 ai nn. Rg. 2314 - Rp. 2007, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 2704/2014 del 08/10/2014,

A FAVORE di:

- [REDACTED] V, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4 e unità negoziale censita al NCT al FG. 9 P.LLA 471 e 575, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**);

CONTRO:

- [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);
 - [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (**ALL.08**);
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 21/07/2023 ai nn. Rg. 12293 - Rp. 10196, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 101272 del 10/07/2023,

A FAVORE di:

- POP NPLS 2018 S.R.L. sede di CONEGLIANO (TV) C.F. 04952350264, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4 graffata alla P.LLA 576, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (**ALL.08**);

CONTRO:

- [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE (**ALL.08**);
- [REDACTED],
relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 9 P.LLA 469 Sub 4, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE (**ALL.08**).

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'intero complesso edilizio è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. Ricostruzione con Buono Contributo N. di Pratica 352, reg. N. 3 rilasciato in data 27/08/1996 ai sensi della L. n. 32/92 e s.m.i.;
2. Permesso di Costruire N° 1 del 25.01.2006 Prot. N. 496 (**ALL.09**).

Per il fabbricato in questione non è stato mai richiesto, e quindi rilasciato, nessun Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto ed il realizzato emerge che sono presenti delle difformità dal titolo autorizzativo rilasciato, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza

titolo le seguenti opere:

Lotto Lu – Abitazione al Piano Primo con annesso deposito e cantina al piano terra

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento di alcune aperture;
2. Variazione prospettica, consistente nella diversa realizzazione del balcone/terrazzo esterno;
3. Cambio di Destinazione D'Uso di una porzione del piano terra, da Deposito/Cantina in Abitazione;
4. Realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa che una porzione del piano terra, con destinazione urbanistica e catastale Cantina/Deposito, è utilizzato allo stato attuale come abitazione/laboratorio. La valutazione economica, di tale porzione di unità, è stata esperita come da titoli autorizzativi rilasciati in quanto una valutazione economica come abitazione e/o laboratorio porterebbe alla **costituzione di due unità, ovvero alla costituzione di due o più Lotti, che allo stato attuale risulterebbero privi di identificativo catastale specifico e quindi non potrebbero essere sottoposti a vendita immediata.** Tutto ciò non esclude che un eventuale aggiudicatario potrebbe richiedere il cambio d'uso previo il solo pagamento degli oneri concessori per un ammontare totale di circa € 13.500.000 e mettendo in atto una serie di interventi edilizi che garantirebbero il rispetto delle norme dello strumento urbanistico vigente e delle norme igienico sanitarie.

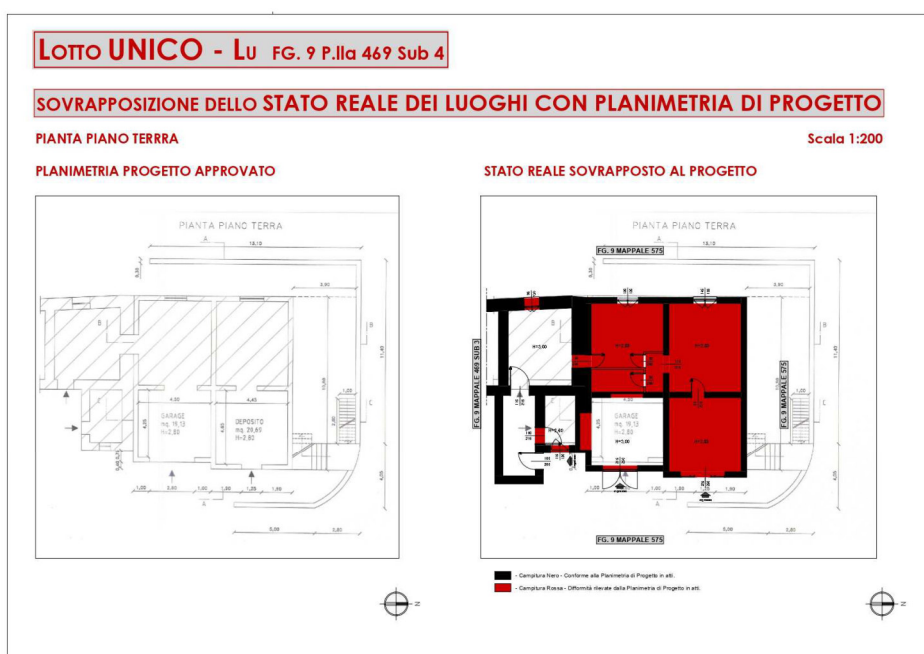


Figura 12 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Progetto Autorizzato Lotto Lu – PT (ALL. 10).

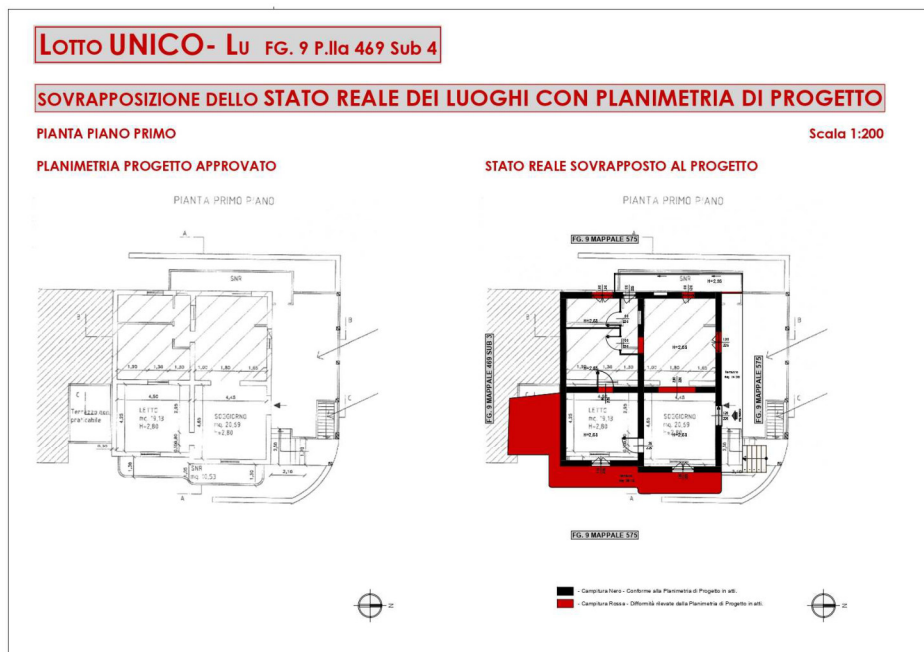


Figura 13 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi con Progetto Autorizzato Lotto Lu – P1 (ALL. 10).

Le restanti difformità potranno essere sanate, ai sensi ai sensi dell’**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (*articolo introdotto dall’ art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e ai sensi dell’**Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità** del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
(articolo introdotto dall’art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

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

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

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

4. *Le regioni a statuto ordinario:*

- a) *possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;*
- b) *disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.*

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

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Pertanto il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle Concessioni Edilizie rilasciate, ovvero l'immobile è parzialmente abusivo e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria mediante la regolarizzazione degli abusi sopra elencati, che comporterebbe un costo complessivo di **€. 9.016,00**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato, pari a €. 7.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a €. 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a €. 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a €. 500,00 comprensivo di diritti fissi.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per 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 20
 mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

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

LOTTO L_U [FG. 9 P.IIa 469 Sub 4]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione Piano Primo	108,90	100	108,90
Deposito Piano Terra	148,90	35	52,11
Terrazzo/Balconi	40,40	30	12,12
Veranda	9,80	90	8,82
TOTALE SUPERFICIE			181,95

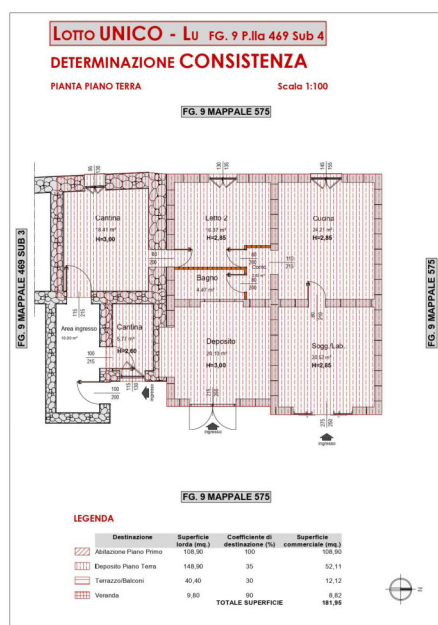


Figura 14 – Determinazione consistenza Lotto LU - PIANO TERRA (ALL. 11).

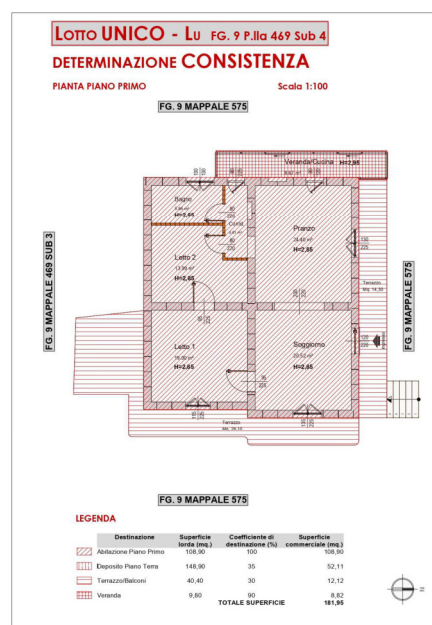


Figura 15 – Determinazione consistenza Lotto L_U – PIANO PRIMO (ALL. 11).

10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subito il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.

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

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

LOTTO UNICO – Lu [FG. 9 P.IIa 469 Sub 4 graffata con la P.IIa 576]:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: POTENZA
 Comune: BARAGIANO
 Fascia/zona: Suburbana/BARAGIANO SCALO
 Codice di zona: E2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	660	L	1,8	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	660	810	L	2,1	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	430	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	255	300	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	255	300	L	0,9	1,2	L

Figura 16 – Dati valore di mercato zona E2 Comune di Baragiano (PZ) I Semestre 2023
 Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Residenziale - Febbraio 2023

Numero immobili: 1
 Corrispettivo dichiarato: **93.000 €**

Dettaglio scheda →

Comune di **BARAGIANO**
 Zona OMI: **E2**
 Immobile: **RES A02 156 m²**
 Quota trasferita **100%**

Figura 17 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Baragiano (PZ)
 Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre duemilaventitree, e dai valori immobiliari Dichiarati, si evince che per fabbricati corrispondenti a ABITAZIONE ECONOMICO IN

NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **450,00** 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 Terra e Primo	0,97
Coefficiente di Esposizione	
Su 3 lati	1,05
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,05
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,80
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

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

$$Vu = 450,00 € * 0,97 * 1,05 * 1,05 * 0,80 * 1,10 = 423,49 € \approx 425,00 €$$

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

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

$$1. \text{ LOTTO UNICO [FG. 9 P.IIa 469 Sub 4]} = 181,95 \text{ mq} * € 425,00 = € 77.328,75$$

A tale importo così determinato vanno detratte le seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato, pari a € 7.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi;
5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00.

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

$$V_{M-LU} = € 68.000,00$$

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che l'unità residenziale facente parte del **LOTTO UNICO** 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).**

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 DI COMPRAVENDITA, Pubblico ufficiale DE BONIS CRISTALLI ADELE Repertorio n. 850/147 del 08/06/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza (PZ) il 12/06/2004 ai nn. 12054/7210.

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 – Lu – Abitazione posta al piano Terra e Primo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censita al Foglio 9 Mappale 469 Sub 4 graffata al Mappale 576 del Comune di Baragiano (PZ), in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1/2, e si determina con serena coscienza in €. 68.000,00 (Euro Sessantottomila/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI					
1	LOTTO UNICO		181,95	€ 425,00	€ 77 328,75	-€ 9 266,00	68 000,00 €
						TOTALE	68 000,00 €

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 li, 21 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli **allegati peritali dell'Esecuzione Immobiliare n°64/2023** 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. 64/2023: ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:*** Estratto di Mappa Catastale;
- Allegato 2:*** Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 3:*** Estratto Regolamento Urbanistico;
- Allegato 4:*** Visure e Visure storiche per immobile;
- Allegato 5:*** Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;
- Allegato 6:*** Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;
- Allegato 7:*** Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;
- Allegato 8:*** Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 9:*** Permesso di Costruire N. 1 del 25/01/2006 Prot. N° 496.
- Allegato 10:*** Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;
- Allegato 11:*** Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;
- Allegato 12:*** Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni;
- Allegato 13:*** Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di MATRIMONIO;
- Allegato 14:*** Certificato Storico di Residenza.