

INDICE

1. RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 15/5/2024	1
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3.....	4
2.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA	4
2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO	4
2.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	5
CONCLUSIONI.....	6

1. RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 15/5/2024

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, in riferimento al mandato del Giudice delegato del 07/06/2024, fornisce i seguenti **CHIARIMENTI**:

1. Per l'immobile in Avigliano (PZ) FG. 80 Mappale 449 Sub 12 (Garage) si rilevano le seguenti provenienze e formalità:
 - 1.1 Ai sig.ri xxxxxxxxxxxx per **1/1 DELLA NUDA PROPRIETÀ** in regime di comunione legale dei beni, e xxxxxxxxxxxx per $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco. Il suindicato immobile è così pervenuto:
 - 1.1.1 Ai signori xxxxxxxxxxxxxxxx il diritto di piena proprietà giusto atto di vendita in Notar Leonardo Luigi Claps del 08/10/1977 trascritto il 12/10/1977 ai nn. 10490/9407;
 - 1.1.2 Atto di compravendita in Notar Zotta Domenico Antonio del 20/05/2004 Rep. N. 45745/21359 trascritto il 14/06/2004 ai nn. 12128-7244 con il quale i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx **vendono alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx riservandosi l'usufrutto con diritto di accrescimento. PERTANTO LA NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DEL SUDETTO IMMOBILE E' IN CAPO ALLA SIG.RA xxxxxxxxxxxx IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON xxxxxxxxxxxxxxxx, GIUSTO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 20.05.2004 DEL NOTAIO ZOTTA DOMENICO ANTONIO, giusta nota che si allega.**
2. In riferimento alla provenienza degli immobili oggetto del presente Procedimento Esecutivo, vale quanto indicato al punto 1), ovvero gli immobili sono così pervenuti:
 - 2.1 Ai signori xxxxxxxxxxxxxxxx con Atto di vendita in Notar Leonardo Luigi Claps del 08/10/1977 trascritto il 12/10/1977 ai nn. 10490/9407;
 - 2.2 Agli Esecutati con Atto di vendita in Notar Zotta Domenico Antonio del 20/05/2004 Rep. N. 45745/21359 trascritto il 14/06/2004 ai nn. 12128244.

3. Per quanto concerne gli elaborati grafici relativi alle abitazioni, è stato indicato erroneamente la dicitura "SECONDO PIANO", ma l'elaborato peritale prodotto si riferisce in tutti gli aspetti tecnici ed amministrativi/procedurali alle abitazioni oggetto di procedimento situate al terzo piano.
4. Per quanto concerne la ricostruzione dei passaggi di proprietà si è fatto riferimento alle visure catastali e all'elenco delle formalità ottenuto dall'ispezione ipotecaria.
5. Per quanto concerne le contestazioni mosse sulla determinazione dei valori e, gli elementi di riscontro non allegati (Osservazioni che fanno riferimento alla pag. 5, pag. 23, pag. 25, pag. 29, pag. 49 dell'elaborato peritale depositato), si asserisce quanto segue:
5.1 Il valore e la zona urbanistica indicati a pag. 23, 25 e 29, riguardano il capitolo sulla "**Descrizione sommaria del bene**", in cui è stato riportato esattamente solo ed esclusivamente quanto stabilito nel verbale di giuramento, ovvero si sono riportati in maniera sintetica gli elementi richiesti dal quesito n. 4 del verbale di giuramento. Per una maggiore comprensione si riporta il contenuto del giuramento a cui si è fatto riferimento:

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

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

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

ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

5.2 Per quanto attiene invece la determinazione del valore, esiste all'interno dell'elaborato peritale depositato apposito capitolo **“Determinazione del valore del procedimento esecutivo”**, composto da tre sezioni, determinazione della consistenza, determinazione del valore unitario e determinazione del valore di mercato dei lotti, in cui sono stabiliti e allegati tutti gli elementi necessari per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Si sottolinea che i valori unitari indicati nell'elaborato peritale (In particolare il valore di euro 1.000,00 al mq) sono stati forniti dall'Agenzia del Territorio **“OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE”** ovvero **“Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI”**. Tali valori sono **quelli DICHIARATI NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA e NON SI RIFERISCONO AD IMMOBILI PERFETTI E NUOVI, MA BENSÌ SI RIFERISCONO AD IMMOBILI SIMILI VENDUTI con riferimento al momento in cui è stata elaborata la stima.** Il dato di riferimento ricercato è stato poi corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato al valore medio, tali differenze sono state apprezzate con dei Coefficienti parametrici. Tra quelli utilizzati vi è il **“coefficiente di manutenzione (o vetustà)”** che tiene conto dello stato di conservazione del manufatto non solo da un punto di vista sismico ma anche energetico, di qualità delle rifiniture e dei materiali impiegati. A tal fine si chiarisce che la scelta del valore del coefficiente di manutenzione utilizzato nell'elaborato peritale per la determinazione del valore di mercato è avvenuta tenendo conto che il fabbricato in questione è stato oggetto di riqualificazione energetica con la messa in atto di interventi del cosiddetto Superbonus 110%, la detrazione fiscale prevista dal dl 34/2020 (cd **“Decreto Rilancio”**), che come consolidato determina un aumento del valore degli immobili fino a un max del 40%, anche per la sola realizzazione di interventi di efficienza energetica, senza la realizzazione di interventi sismici.

Ancora, è necessario rimarcare che lo scrivente non ha dichiarato di voler utilizzare come dato di base per la determinazione del valore unitario le quotazioni unitarie medie pubblicate dagli operatori dell'intermediazione immobiliare, ma ha affermato quanto segue (Cfr. Pag. 49 dell'elaborato peritale depositato):

*“...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”**.”*

6. Infine in merito alle osservazioni sul locale cantina, ovvero che è stata realizzata contestualmente alla costruzione del fabbricato, che risulta essere regolarmente censita in catasto pur non comparando in planimetria, che non poteva essere realizzata dopo la costruzione del fabbricato atteso che le fondazioni dell'intero stabile in parte risultano sovrapposte al muro della stessa e infine che nel rilasciare il collaudo non si poteva non considerare ricompresa anche la cantina, si precisa in maniera **OGGETTIVA** quanto segue:
- 6.1 Nella planimetria catastale depositata in atti in data 2-4-1980, non è presente la scala di accesso al locale cantina. L'ingombro della cantina non ricade all'interno del perimetro del locale posto al piano terra, ma bensì ricade al di sotto del piazzale di

ingresso al locale posto al piano terra di proprietà degli esecutati, ovvero ricade nella **corte comune esterna**. Pertanto non è regolarmente censita in catasto fabbricati.

6.2 Negli elaborati esecutivi (Relazioni e disegni grafici) allegati al progetto originario depositato in comune e all'ufficio del genio civile di Potenza non risulta essere presente il locale cantina in questione. Un eventuale realizzazione in corso d'opera avrebbe comportato obbligatoriamente la redazione di una perizia di variante, anche essa non presente in atti presso il Comune di Avigliano. Con il collaudo e l'abitabilità si certifica **che quanto realizzato è perfettamente conforme al progetto depositato in atti**, pertanto se in atti non sono presenti documenti ed elaborati grafici da cui si evince la presenza della cantina in questione, è oggettivo che il collaudo e l'abitabilità rilasciati non tengono conto della presenza della cantina. **Difatti non esiste in atti nessun Titolo Edilizio che riguardi la costruzione della cantina in questione pertanto si può affermare in maniera oggettiva che essa è abusiva e valgono le considerazioni elencate nell'elaborato peritale depositato.**

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3.

2.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

LOTTO N. 3 – L₃ [FG. 80 P.IIa 449 Sub 12]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Garage/Rip.	90,05	100	90,05
TOTALE SUPERFICIE			90,05

2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

LOTTO N. 3 – L₃ [FG. 80 P.IIa 449 Sub 12]:

Pertinenze - Marzo 2023	Pertinenze - Settembre 2023
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 16.500 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 20.000 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di AVIGLIANO Zona OMI: D1 Immobile: PER C06 28 m² Quota trasferita 100%	Comune di AVIGLIANO Zona OMI: D1 Immobile: PER C06 28 m² Quota trasferita 100%

Figura 1 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Avigliano (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: AVIGLIANO

Fascia/zona: Periferica/VIA S.LUCIA - VIA ITALIA NUOVA - VIA A.MORO - VIA GUIDO ROSSA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	Ottimo	950	1050	L	2,8	3,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	730	930	L	2,3	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	590	L	1,6	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	315	430	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	335	445	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	780	980	L	2,5	3,2	L

Figura 2 – Dati valore di mercato zona D1 Comune di Avigliano (PZ) 2 Semestre 2023
Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Dai valori forniti dall’Agenzia delle Entrate - Territorio, ovvero valori immobiliari DICHIARATI e ca dati riferiti al secondo semestre duemilaventitre, si evince che per fabbricati corrispondenti ad **AUTORIMESSA IN NORMALE STATO CONSERVATIVO**, si può individuare un **VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO** iniziale pari ad € **495,00** 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	
Piano Terra	1,00
Coefficiente di Esposizione	
Su 3 lati	1,10
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,05
Coefficiente di ubicazione	
Periferia	0,90

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

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

$$Vu = 495,00 € * 1,00% * 1,10% * 1,05% * 0,90 = 514,55 € \approx 515,00 €$$

2.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

$$\text{LOTTO N. 3 – L}_3 \text{ [FG. 80 P.IIa 449 Sub 12]} = 90,05 \text{ mq} * € 515,00 = € 46.375,75$$

A tale importo così determinato va detratto la quota di 1/3 delle seguenti somme (Cfr. § 9 e 11):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica (SCIA e/o PdC in Sanatoria), per le opere non comprese o difformi dalle concessioni edilizie rilasciate (Concessione Edilizia n. 26/82 del 22/05/1982 Prot. N. 4852/81 (**ALL.09**); Variante Prot. Gen. N. 4166/85 del 03/10/1985; Progetto di Variante e suppletiva Legge 219/81, approvata dalla

Commissione Tecnica Comunale in data 13//04/1990 con il Parere n. 3075, Buono Contributo n. 929 di Reg. con funzione anche di Concessione Edilizia (ALL.09) pari a €. 8.000,00 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.).

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

V_{M.-L3} =€ 43.800,00

CONCLUSIONI

Si riporta la descrizione sintetica dei singoli lotti individuati con allegato schema riepilogativo del valore di mercato:

LOTTO N. 1 – L₁ – Abitazione posta al Piano Terzo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censita al Foglio 80 Mappale 449 Sub 73 del Comune di Avigliano (PZ), in testa a xxxxxxxxx per la nuda proprietà di 1000/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto di 1000/1000, e si determina con serena coscienza in € 135.500,00 (Euro Cento-trenta-cinquemila-cinquecento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO N. 2 – L₂ – Abitazione posta al Piano Terzo di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censito al Foglio 80 Mappale 449 Sub 74 del Comune di Avigliano (PZ), in testa a xxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 1000/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto di 1000/1000, e si determina con serena coscienza in € 132.400,00 (Euro Cento-trenta-duemila-quattrocento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

LOTTO N. 3 – L₃ – Garage posto al Piano Terra di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, censito al Foglio 80 Mappale 449 Sub 12 del Comune di Avigliano (PZ), in testa a xxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 500/1000, xxxxxxxxxx per l'usufrutto di 500/1000, xxxxxxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà di 500/1000 e xxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto di 500/1000 e si determina con serena coscienza in € 43.800,00 (Euro Quaranta-tremila-ottocento/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

N. PR.	LOTTI		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	QUOTA	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTI	SUB LOTTI						
1	LOTTO N. 1 - L1		110,60	€ 1 250,00	1000/1000	€ 138 250,00	-€ 2 777,51	135 500,00 €
2	LOTTO N. 2 - L2		108,11	€ 1 250,00	1000/1000	€ 135 137,50	-€ 2 777,51	132 400,00 €
3	LOTTO N. 3 - L3		90,05	€ 515,00	1000/1000	€ 46 375,75	-€ 2 527,51	43 800,00 €
							TOTALE	311 700,00 €

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 ulteriori che si rendessero necessari.

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

Potenza li, giugno 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**