

**STUDIO TECNICO DAPOTO FABIO
SERVIZI DI CONSULENZA**

Sede operative e domicilio:
via Camillo Benso di Cavour, 116 – 85100 Potenza – tel. Fax. 09711800270
fabiodapoto@yahoo.it – fabio.dapoto@pec.basilicatanet.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
GIUDICE DOTT.SSA ANNACHIARA DI PAOLO
SEZIONE CIVILE RGE 92/2024
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo

R.G.E. 92/2024: Procedimento di espropriazione immobiliare tra [REDACTED]

Potenza, 03 Marzo 2025

Il C.T.U.

ing. Fabio Dapoto



1 PREMESSA

Con ordinanza della S.V. il sottoscritto ing. Fabio Dapoto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto.

Il 28/11/2024, lo scrivente prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti appresso menzionati:

1. *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza formale della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del Catasto e certificati e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
2. *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);*
3. *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, vano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *procedere, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indicare la conformità o meno delle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione*



della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

7. *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
8. *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art.599 c.p.c.;*
9. *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
10. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
12. *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratto di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;*
13. *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*



14. *inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
15. *intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
16. *depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (CD-ROM - pen drive) con programmi compatibili con Microsoft;*
17. *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
18. *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
19. *segnalare tempestivamente al custode eventualmente nominato ed al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;*
20. *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
21. *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.*

Per adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la documentazione acquisita presso il Tribunale di Potenza ed ha effettuato le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti.



2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Eseguita una prima analisi della documentazione ricevuta e effettuate le dovute verifiche presso gli uffici tecnici comunali competenti, lo scrivente, dopo la comunicazione del custode, si recava nel giorno 03 febbraio 2025 presso il luogo stabilito e quindi presso l'immobile in questione ubicato nel Comune di Brienza in località San Giuliano nella zona P.I.P.

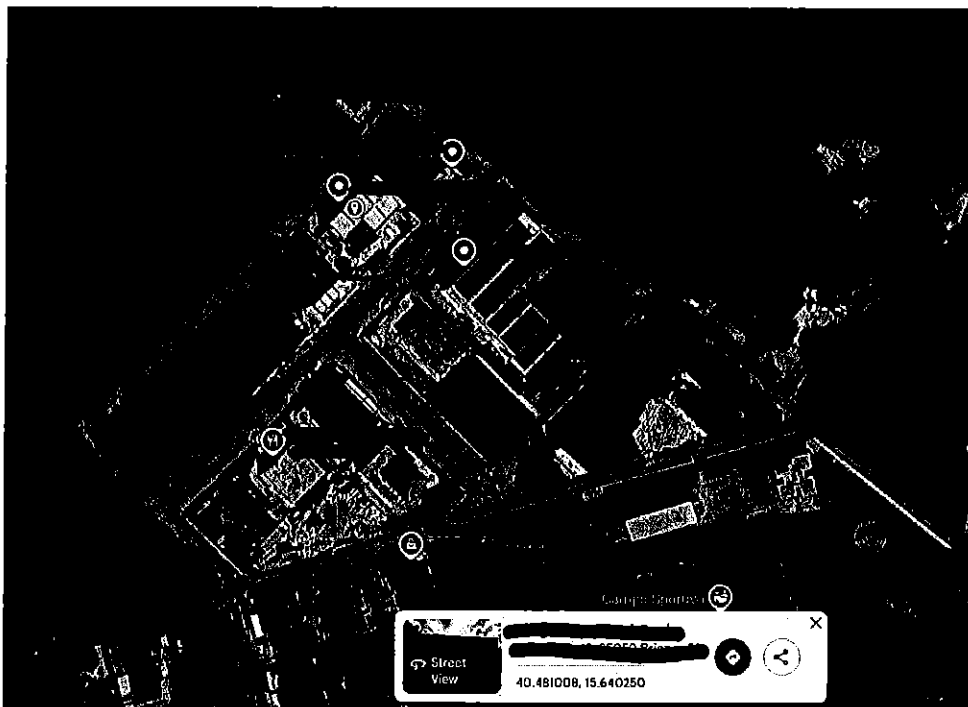


Figura 1 Planimetria zona P.I.P. di Brienza, posizione dell'immobile oggetto di causa.

Al sopralluogo sono convenuti il sig. [REDACTED] e l'avv. Ancarola Emilio quale custode.

Si è proceduto quindi alla redazione dei verbali ed alla esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici dell'immobili oggetto della procedura, tra cui capannone prefabbricato, aree esterne e uffici in materiale cementizio. Quindi sono terminate le operazioni.

"In data 03 febbraio 2025 ha eseguito l'accesso all'immobile *de quo* alla presenza del debitore e del custode avv. Ancarola Emilio;



L'immobile è censito in Catasto urbano del comune di Brienza (fg. 33 p.lla1673), con relativa planimetria catastale urbana, come accertato dal sottoscritto negli archivi dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Potenza.

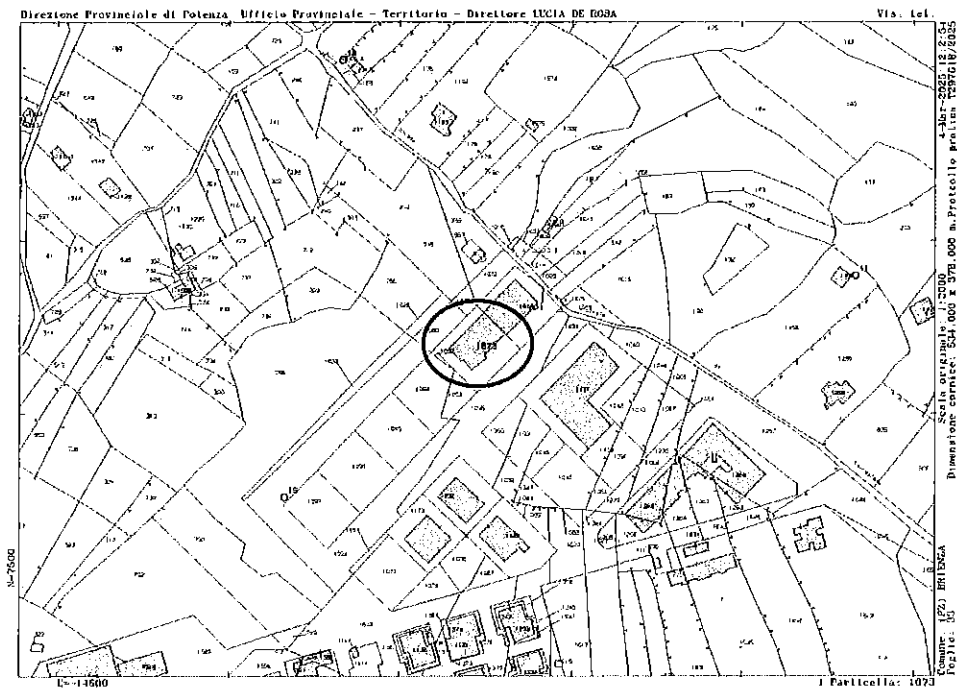


Figura 2 Posizione immobile all'interno della mappa catastale.

L'immobile, secondo quanto dichiarato dal proprietario, nel tempo non ha subito nessuna variazione strutturale.

L'immobile è composto da due ambienti, capannone ad uso artigianale, uffici e ampio piazzale antistante.



3 RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto C.T.U. è in possesso di tutta la documentazione in argomento sin dal momento del giuramento.

2 e 3. In seguito all'accesso è stato possibile fare una ricognizione della proprietà immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel Comune di Brienza (Pz), il capannone in oggetto è disposto a piano terra mentre gli uffici sono disposti su due livelli, piano terra e primo piano. E' possibile entrare all'interno della proprietà attraverso due cancelli scorrevoli in ferro di grandi dimensioni disposti uno a sud-ovest e uno a nord-ovest dell'immobile.



Figura 3 Individuazione immobile su mappa





Figura 4 Ingresso sud-ovest

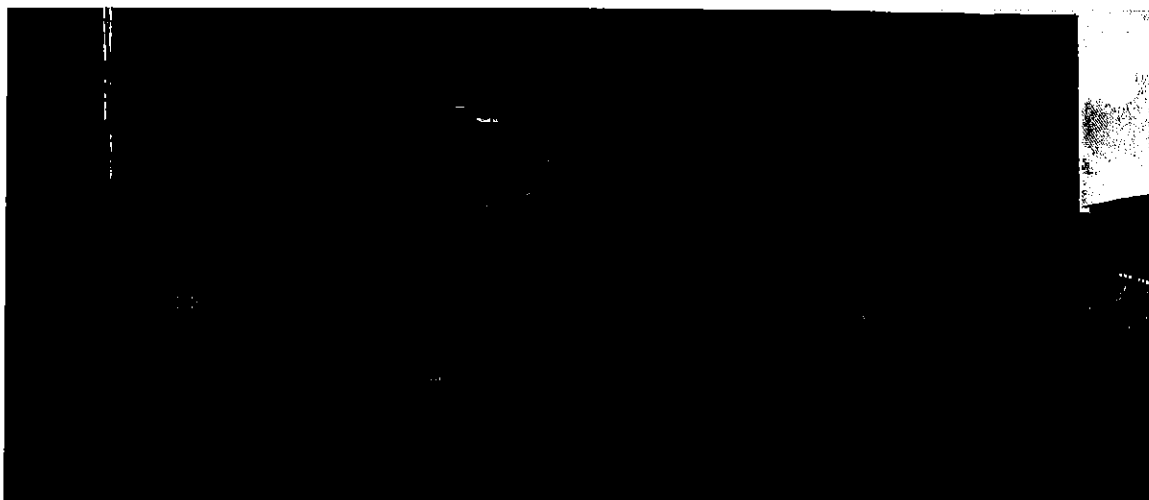


Figura 5 Ingresso nord -ovest



Secondo quanto dichiarato dal proprietario durante i sopralluoghi tecnici, l'immobile nel tempo non ha subito delle variazioni strutturali. All'interno del capannone le uniche difformità sembrano essere la lunghezza della cabina di verniciatura che non rispecchia quella di progetto, oltre a una scala che porta al di sopra della cabina di verniciatura al soppalco non a norma e non in sicurezza. All'interno degli uffici dell'immobile, oggetto di causa, la scala si presenta a giorno e non a chiocciola come dalla planimetria del primo piano fornita dal comune di Brienza, ma sulla planimetria del secondo piano presente negli atti forniti dal comune di Brienza è presente una scala a giorno quindi, ritengo che questa non sia una difformità. All'esterno, sull'area limitrofa alla struttura, sul piazzale di pertinenza, sono presenti due strutture, leggere, di piccole dimensioni, aperte utilizzate per il deposito temporaneo di alcuni materiali ed a sud una piscina fuori terra con annessa struttura di allestimento. Le seguenti irregolarità e strutture presenti all'interno del piazzale sono tutte sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria.



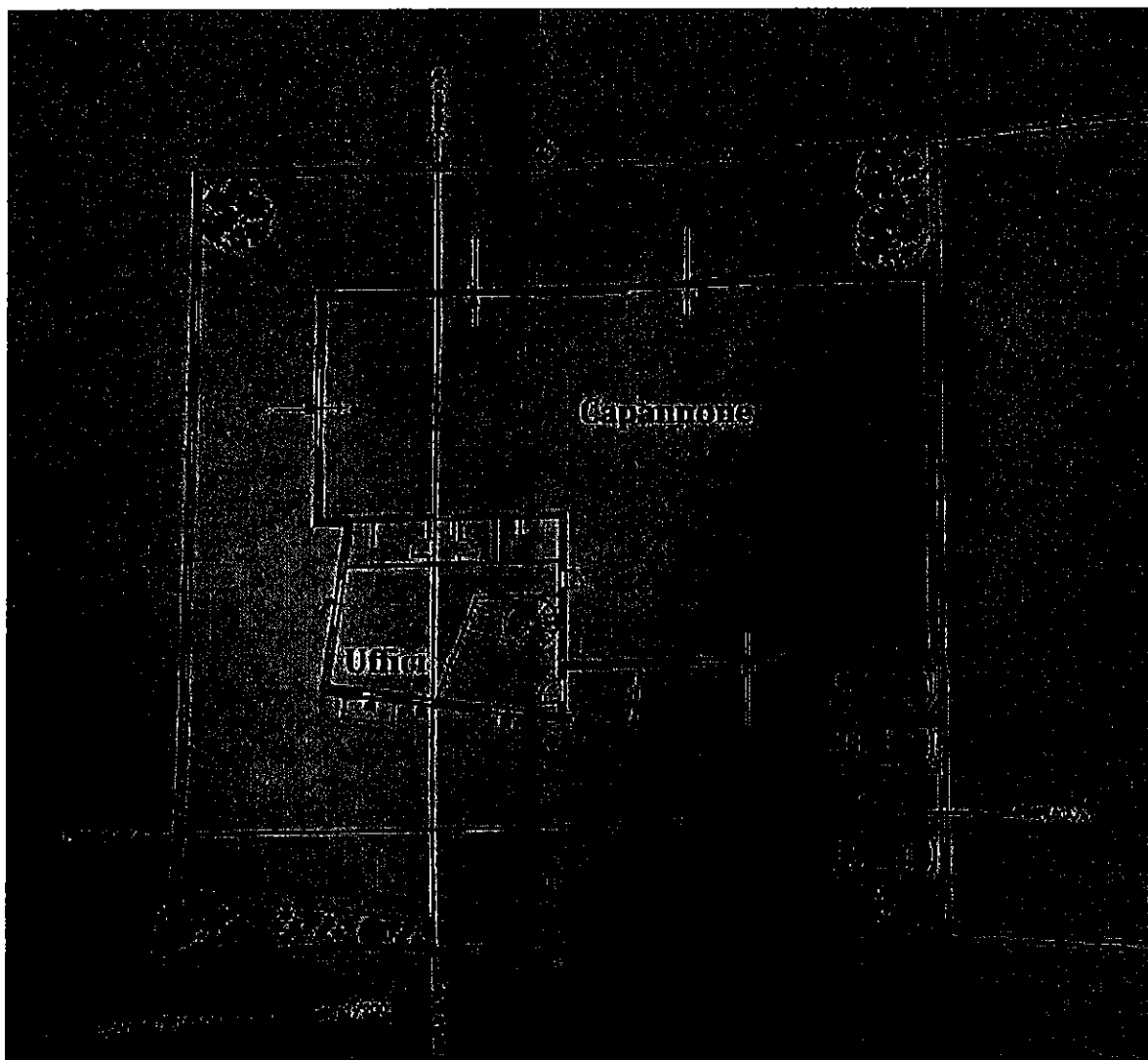


Figura 6 Planimetria fornita dagli uffici comunali di Brienza (Pz).



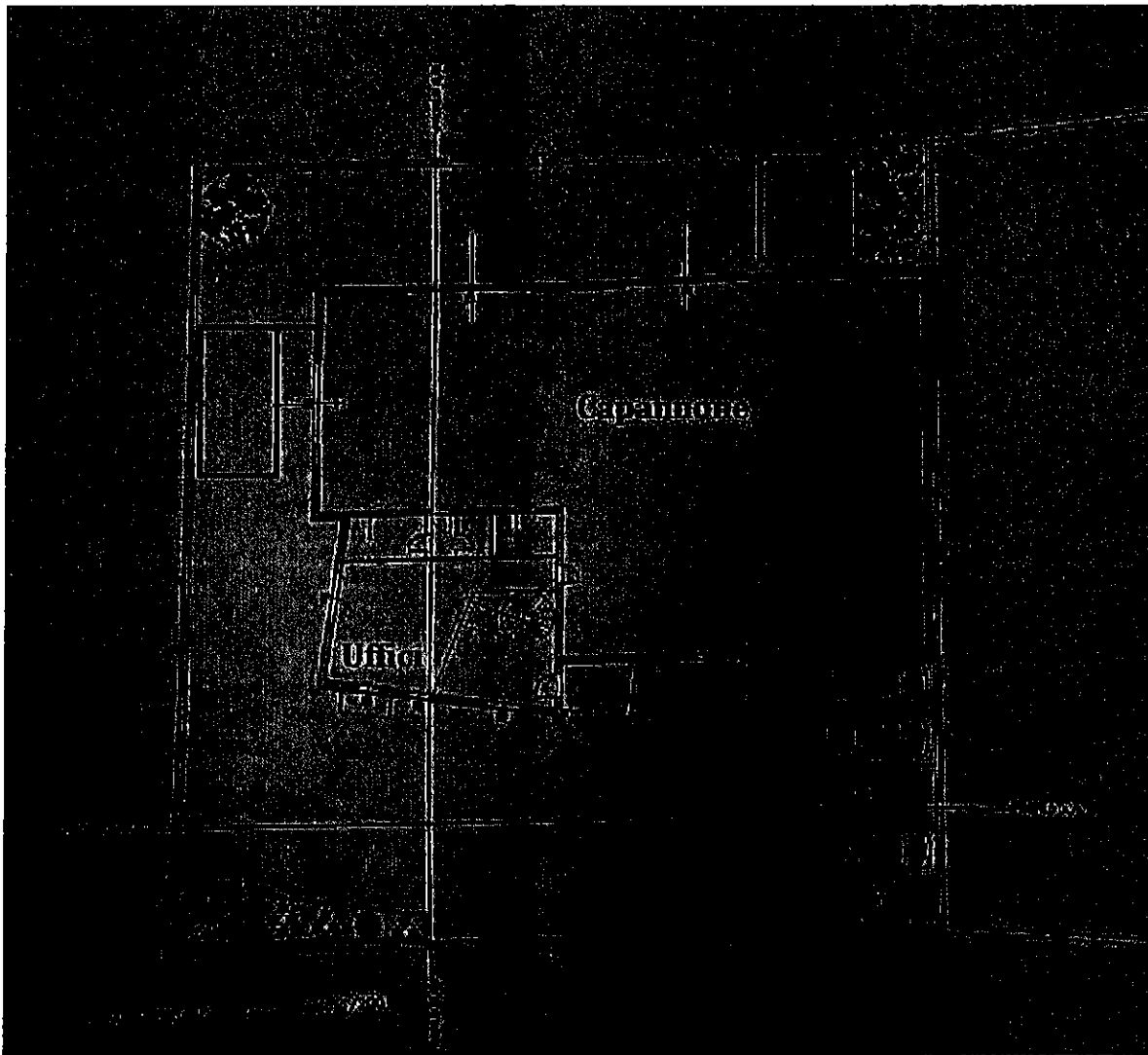


Figura 7 Rilievo stato di fatto con difformità parte esterna

L'immobile si presenta diviso in due zone, il capannone dove avviene la produzione di circa mq 445 sviluppato su unico livello a piano terra con annesso deposito, bagno e spogliatoio di ulteriori mq 20 circa e l'area espositiva sempre a piano terra di circa mq 60 con annessi uffici al primo piano di mq 53. Al primo piano, sopra l'area espositiva e tramite una scala a giorno, si raggiunge l'area destinata agli uffici, suddivisa in sala d'attesa, un bagno e due uffici spaziosi, il tutto ben rifinito. La struttura è prefabbricata ed è di nuova costruzione con una copertura piana sugli uffici e una copertura a doppie falde con una leggera pendenza sulla parte del capannone. All'interno le rifiniture sono buone e la pavimentazione è di tipo industriale. Gli impianti sono funzionanti. Lo stabile è dotato di due ingressi con antistante piazzale di oltre duecento metri quadri circa ognuno più un'area di piazzale a sud di settanta metri quadri, ad oggi, occupati da una piscina fuori terra con annessa struttura di allestimento. I due piazzali sono comunicanti tra loro tramite l'area a sud,



ad oggi, occupata dalla piscina fuori terra. Il piazzale a sud ovest contiene dei parcheggi e un'aiuola.

L'immobile sembra essere dotato di impianto di riscaldamento solo nella parte dell'esposizione e degli uffici. Ad oggi il capannone è occupato da una falegnameria con annesse attrezzature e impianti.

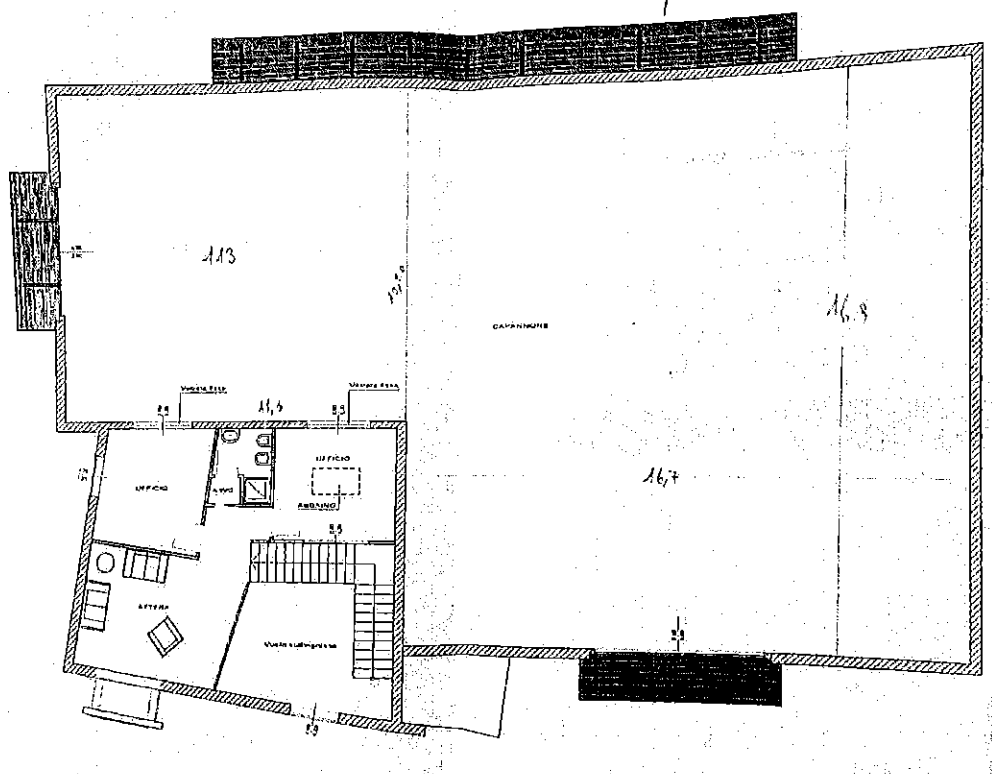


Figura 8 Planimetria degli uffici posti al primo piano.

L'immobile pignorato, disposto al piano terra per la parte del capannone e piano terra e primo piano per la parte degli uffici. L'immobile, per la parte degli uffici e dell'esposizione è stato realizzato con materiali cementizi lo stesso per l'annessa copertura, mentre la parte del capannone è stata realizzata con una struttura portante in ferro e poi chiusa con dei pannelli sandwich così anche la copertura del capannone.



Data: 05/01/2025 - n. T605303 - Richiedente:

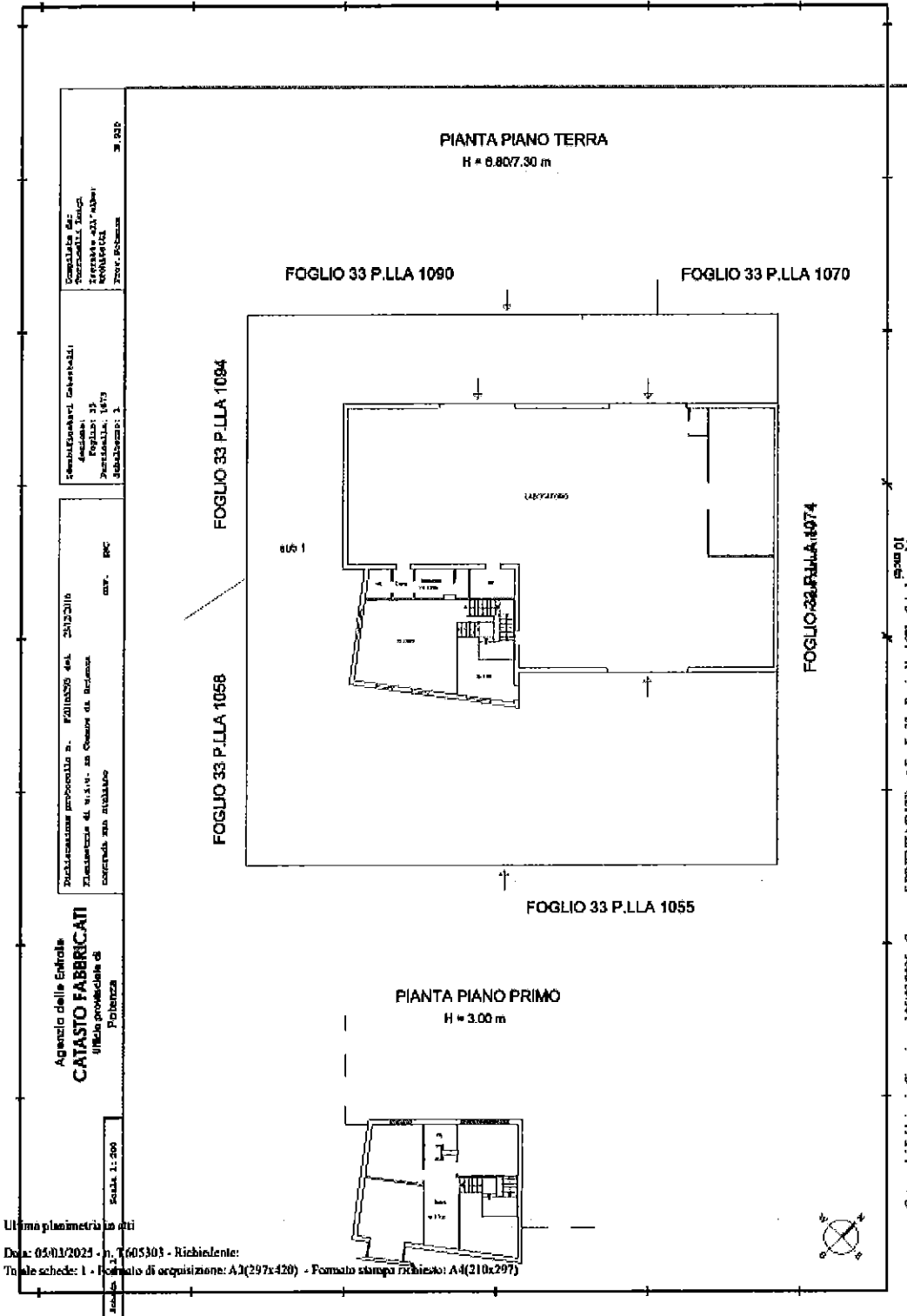


Figura 9 Planimetria catastale dell'immobile



Infine, si porta a conoscenza che, presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate sulla visura catastale risulta la prima costituzione in data 22/12/2016 pratica n. PZ0165295 in atti dal 23/12/2016 Costituzione (n.2461. 1/2016) dove viene indicata la proprietà per 1/1 del [REDACTED]. Inoltre, la categoria di destinazione d'uso viene indicata come D/1, opificio.

4. Il catasto risulta essere aggiornato e per tale motivo non necessita di nessun tipo di aggiornamento o variazione.

5 e 6. In seguito a indagine personale, presso gli uffici tecnici del comune di Brienza da parte del sottoscritto, volta a conoscere la legittimità urbanistica del fabbricato in argomento, sono riuscito ad acquisire tutta la documentazione riguardante l'immobile. La sua legittimità si evince dal permesso di costruire rilasciato dal comune di Brienza con numero 16 rinnovo autorizzazione SUAP n. 03/2007 in data 29/03/2007 tale autorizzazione veniva rinnovata in 07/08/2012 con numero 33/2206 e numero 27/2012.

Il fabbricato veniva successivamente realizzato tra l'anno 2012 e il 2016.

6. I beni pignorati non possono essere venduti separatamente.

- **Unità negoziale:**

L'immobile si presenta diviso in due zone, il capannone dove avviene la produzione di circa mq 445 sviluppato su unico livello a piano terra con annesso deposito, bagno e spogliatoio di ulteriori mq 20 circa e l'area espositiva sempre a piano terra di circa mq 60 con annessi uffici al primo piano di mq 53. Al primo piano, sopra l'area espositiva e tramite una scala a giorno, si raggiunge l'area destinata agli uffici, suddivisa in sala d'attesa, un bagno e due uffici spaziosi, il tutto ben rifinito. La struttura è prefabbricata ed è di nuova costruzione con una copertura piana sugli uffici e una copertura a doppie falde con una leggera pendenza sulla parte del capannone. All'interno le rifiniture sono buone e la pavimentazione è di tipo industriale. Gli impianti sono funzionanti. Lo stabile è dotato di due ingressi con antistante piazzale di oltre duecento metri quadri circa ognuno più un'area di piazzale a sud di settanta metri quadri, ad oggi, occupati da una piscina fuori terra con annessa struttura di allestimento. I due piazzali sono comunicanti tra loro tramite l'area a sud, ad oggi, occupata dalla piscina fuori terra. Il piazzale a sud ovest contiene dei parcheggi e un'aiuola.

L'immobile sembra essere dotato di impianto di riscaldamento solo nella parte dell'esposizione e degli uffici. Ad oggi il capannone è occupato da una falegnameria con annesso attrezzature e impianti. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura sviluppa una superficie commerciale complessiva di 651 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998.



		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
Esposizione	mq 61	mq. 61
Uffici primo piano	mq 53	mq. 53
Capannone	mq 465	mq 465
Piazzale esterno	mq 720 – 10%	mq 72
	Tot. 1299	
CONSISTENZA TOTALE		mq. 651

7. Il pignoramento è stato sottoposto per intero in danno di [redacted] già titolare del diritto di proprietà per l'intero, come si evince dalla relazione notarile ventennale.
8. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha rinvenuto il sig. [redacted] sopra menzionati oltre all' avv. Ancarola Emilio oggi, custode. Presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate risulta sulla visura catastale la prima costituzione in data 22/12/2016 pratica n. PZ0165295 in atti dal 23/12/2016 Costituzione (n.2461. 1/2016) dove viene indicata la proprietà per 1/1 del sig. [redacted]
9. Secondo quanto espresso dal sig. [redacted] al momento del sopralluogo, l'immobile è occupato da un fittuario precisamente dalla società [redacted] dalla data del 1° settembre 2023 atto di fitto registrato il 26 Ottobre del 2023 all'agenzia delle entrate di Potenza.
10. Sull'immobile in argomento non gravano particolari vincoli.
11. Si è ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore della proprietà, adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data della stima. Il metodo di stima è invece quello per comparazione diretta con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, che sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nel periodo recente e di cui sono noti i prezzi pagati.

I parametri a cui si fa riferimento sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione industriale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali ed accessori diretti (W.C., lavanderie, ripostigli ecc.), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini...) o di servizio (cantina, garage ecc...).



Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a quella delle pertinenze piazzali ecc., questi verranno computati al 10% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

Al fine della determinazione del Valore venale, il sottoscritto ha condotto una serie di indagini mirate ad accertare il Valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona e nello stesso contesto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in questione, mediante l'analisi dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate in primis, di dati presenti negli archivi delle più note agenzie immobiliari operanti nel settore.

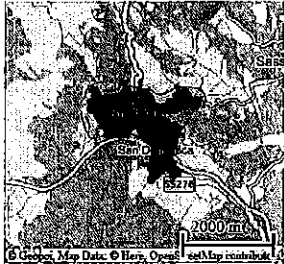
Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: POTENZA
 Comune: BRIENZA
 Fascia/zona: Periferica/VIA%20INFANTE%20-%20VIA%20NAZIONALE%20-%20VIALE%20STAZIONE%20-%20C.DA%20PIANO%20DI%20CASOLE
 Codice zona: D1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

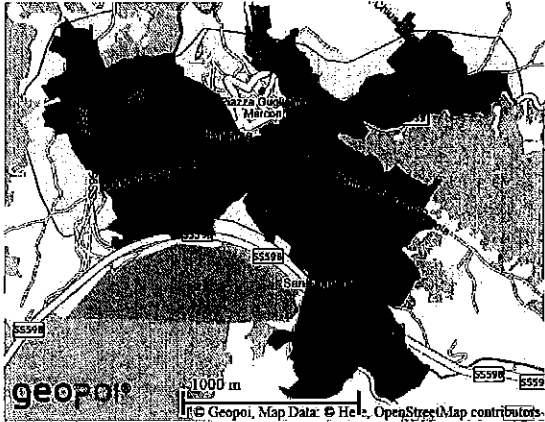
Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	200	300	L	,6	,9	L
Laboratori	Normale	250	350	L	,7	1	L

Stampa



Legenda

Figura 10 Tabella valori O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare valore di mercato a sinistra (riquadro evidenziato in rosso) e a destra valore di locazione (riquadro evidenziato in blu).



- **Unità negoziale:**

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di 651 mq.

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene in toto si trova in buono stato di conservazione considerata allo stesso tempo la posizione e il contesto all'interno della quale ricade, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 350,00/mq (diconsi euro trecentocinquanta/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$$\begin{aligned} 651 \text{ mq (superficie commerciale)} & \quad \times \quad 350,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} = \\ & = \quad \underline{\underline{\text{€ 227.850,00}}} \\ & \quad \text{(diconsi euro duecentosetteottocentocinquanta/00)} \end{aligned}$$

Come da richiesta via pec del custode Avv. Ancarola Emilio del 05/02/2025 il presente procede a calcolare il giusto canone di locazione.

$$\begin{aligned} 651 \text{ mq (superficie commerciale)} & \quad \times \quad 1,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} = \\ & = \quad \underline{\underline{\text{€ 651,00}}} \\ & \quad \text{(diconsi euro seicentocinquantuno/00)} \end{aligned}$$

- **Sistemazione urbanistica dell'immobile:**

Per la stima urbanistica dell'immobile si renderà necessaria una SCIA in sanatoria. Le spese tecniche per la presentazione della SCIA in sanatoria è di euro

$$\begin{aligned} & \quad \underline{\underline{\text{€ 3.200,00}}} \\ & \quad \text{(diconsi euro tremila e duecento/00)} \end{aligned}$$



• **Conclusioni**

In ragione di quanto stimato ed analizzato, con certezza si può dimostrare che l'immobile nello stato in cui si trova va ad identificare un'unica unità immobiliare urbana.

Infine si riporta il valore totale del bene sottratti i costi per la SCIA in sanatoria.

VALORE TOTALE: € 224.650,00

Tanto si doveva ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Con ossequi

Potenza, 08 aprile 2025

IL C.T.U.

(Ing. Fabio Dapoto)

