

proseguo del procedimento detta proposta era stata accantonata.

Le difficoltà e gli impedimenti sopraggiunti in dipendenza dell'emergenza Covid-19 hanno infine ulteriormente ritardato l'iter procedurale.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; in merito si precisa che:

- a) il creditore procedente, [REDACTED], ha optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, e precisamente della Relazione ventennale redatta dal Notaio Antonio Di Lizia di Potenza in data 23 marzo 2007, agli atti di causa;
- b) i dati catastali della predetta certificazione notarile sono superati in conseguenza delle modifiche intervenute, su cui si relazionerà tra breve in maniera dettagliata; lo scrivente ha acquisito i certificati storici aggiornati relativi alle unità derivate da quelle oggetto di esecuzione, insieme all'elenco subalterni e agli elaborati planimetrici per accatastamento dell'intero fabbricato (**Allegati dal n. 2 al n. 5**);
- c) il creditore procedente non ha depositato i certificati anagrafici dell'esecutato; lo scrivente ha acquisito [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

1.1. Si precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento riguardano la **piena proprietà** dei beni ivi descritti.

1.2. I beni oggetti di esecuzione erano costituiti, secondo la predetta certificazione notarile del 23 marzo 2007, da:

... " porzioni di un fabbricato urbano sito nel comune di Melfi alla Località Bicocca, formate da due locali ad uso commerciale posti ai piani seminterrato e terra, aventi una superficie complessiva di mq 900 circa e da un'abitazione posta al primo piano, composta di vani 12 catastali, per una superficie di mq 200 circa;

il tutto distinto nel Catasto fabbricati di detto comune in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietario, al foglio 60 particella 965 subalterni:

-3 - cat. C/2, cl. 1, cons. mq 489. R.C. € 707,13, Zona PIP D1, piano S1;

-4 - cat. C/1, cl. 1, cons. mq 433, sup. cat. mq 485 R.C. € 2.929,50, Contrada Bicocca sn, piano T;

-5 - cat. A/2, cl. 2, cons. vani 12, sup. cat. mq 236. R.C. € 529,88, Contrada Bicocca snc, piano 1;"...

1.3. Secondo il Certificato di agibilità (**Allegato n. 7**) rilasciato dal Comune di Melfi in data 18/07/2001 (allegato alla perizia tecnica estimativa del 25/06/2018 redatta dal geom. Pasquale Locuratolo ed esibita in giudizio dal debitore esecutato) le predette unità del fg. 60 particella 965 erano così classificate:



- sub 3 , cat. C/2, cl. 1, cons. mq 489, piano S1
- sub 4 , cat. C/3, cl. 5, cons. mq 461, piano T
- sub 5, cat. A/10, cl. 2, cons. vani 15, piano 1

1.4. Dai citati elaborato planimetrico per accatastamento con elenco subalterni allo stato attuale e visure catastali storiche, nonché dalle planimetrie catastali (**Allegati dal n. 3 al n. 5**), si evince che la situazione censita alla data odierna è la seguente, con la presenza di n. 5 subalterni:

- sub 3, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 489, piano S1
- sub 5, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 12, piano 1

la sub 4 risulta soppressa e da essa sono derivate le sub 7, sub 8 e sub 9, a loro volta sopresse, e da queste ultime le

- sub 10, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 180, sup. cat. mq 198, piano T
- sub 11, cat. C/2, cl. 4, cons. mq 150, sup. cat. mq 160, piano T
- sub 12, cat. C/1, cl. 4, cons. mq 133, sup. cat. mq 147, piano T

1.5. Orbene, essendo le sigle delle predette categorie catastali le seguenti:

- A/2 abitazioni di tipo civile
- A/10 uffici e studi privati
- C/1 negozi e botteghe
- C/2 magazzini e locali di deposito
- C/3 laboratori per arti e mestieri,

ne deriva che rispetto alla situazione immediatamente successiva al rilascio del Certificato di agibilità sono intervenuti dei cambi di destinazione d'uso così riassunti:

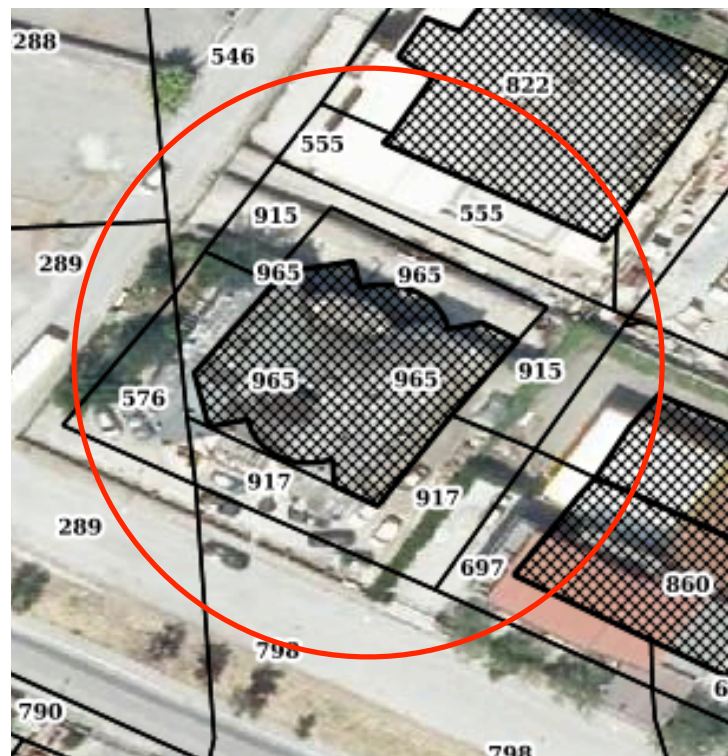
- il laboratorio artigianale del piano terra (sub 4 - C/3) della consistenza catastale di mq 461 è diventato dapprima un locale commerciale (sub 4 - C/1) della consistenza di mq 433, con variazione catastale del 20/04/2006; successivamente, con variazione catastale del 07/08/2015, da esso sono stati originati, per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, i locali commerciali sub 7 - C/1 della consistenza di mq 124, il magazzino sub 8 - C/2 della consistenza di mq 235 e il magazzino sub 9 - C/2 della consistenza di mq 74; infine con variazione catastale del 17/12/2017, mediante frazionamenti, fusioni e cambio di destinazione d'uso sono stati generati i due locali commerciali sub 10 - C/1 della consistenza di mq 180 e sub 12 - C/1 della consistenza di mq 133 e il magazzino sub 11 - C/2 della consistenza di mq 150 tutti e tre C/1),
- l'ufficio al primo piano (sub 5 - A/10) è diventato un alloggio di tipo civile (sub 5 - A/2), con variazione catastale in data 05/02/2004.
- il magazzino al piano seminterrato sub 3 - C/2 della consistenza di mq 489 non ha subito invece alcuna variazione catastale.

1.6. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Melfi risulta essere stato rilasciato un solo provvedimento autorizzativo di cambio di destinazione d'uso, ossia il Permesso di Costruire n. 065/09, per l'esecuzione dei lavori di "Variazione di destinazione d'uso dei locali situati al P.T. del fabbricato" (**Allegato n. 8**), rilasciato in data 26/05/2009, ossia in un periodo che non corrisponde per vicinanza a nessuna delle date in cui sono state





stralcio aerofotogrammetrico



stralcio ortofoto



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

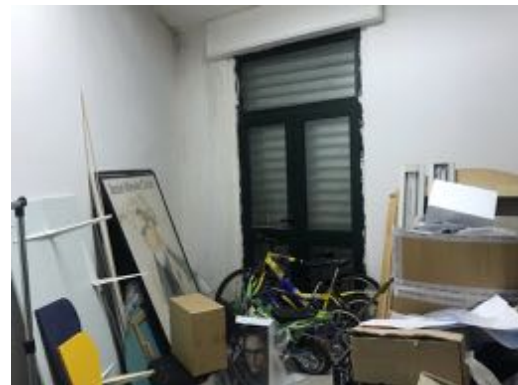
2.1. Il lotto n. 1 della presente stima è costituito da un locale a uso deposito sito al piano seminterrato del già descritto fabbricato con destinazioni d'uso commerciale e residenziale, sito in Melfi alla via Galileo Ferraris.

Detto fabbricato, a due elevazioni fuori terra oltre al seminterrato, è ubicato nell'ex "zona artigianale" di contrada "Bicocca", oggi di fatto quartiere multifunzionale con residenze e servizi; la sua posizione è abbastanza centrale con ampi spazi di parcheggio.

I dati relativi alla sua costruzione (Concessione edilizia e varianti, certificazioni, collaudo statico, etc.) sono tutti contenuti nel già citato Certificato di agibilità del 18/07/2001 (All. n. 7), cui si rimanda. Come si è pure ricordato, successivamente all'agibilità sono stati eseguiti vari lavori che hanno determinato modifiche interne e cambi di destinazione d'uso non sempre autorizzati e comunque sprovvisti di certificati di abitabilità/agibilità.

L'accesso al piano seminterrato, a uno dei locali del piano terra e ai due alloggi al primo piano avviene mediante un androne e vano scala comune, individuato con il sub 2, bene comune non censibile, mentre le aree esterne di pertinenza all'interno della recinzione del lotto sono individuate con il sub 1, ugualmente come bene comune non censibile.

Si precisa che su detti sub 1 e 2 non risulta iscritta esplicitamente alcuna ipoteca.



Il locale seminterrato in esame (sub 3), con accesso anche da rampa esterna, è costituito da un ampio locale, a suo tempo adibito a deposito dei materiali dell'attività produttiva in atto al piano terra (produzione e vendita di occhiali e accessori per ottici).





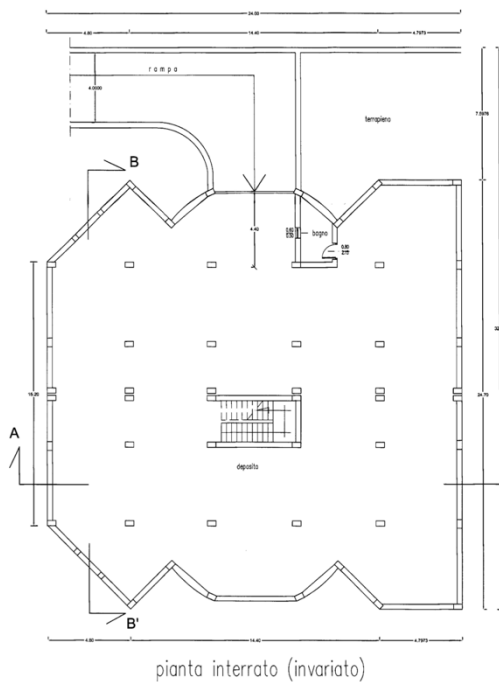
Il locale ha una consistenza catastale di mq 489, comprensiva di un servizio igienico, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 521**. Dal confronto fra la pianta del progetto assentito con Permesso di costruire n. 65/2009 (**Allegato n. 13a**) e quella attuale rilevata (**Allegato n. 13b**), si nota che non sono state introdotte variazioni, ad eccezione della costruzione di un semplice tramezzo (opere interne).

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche di finitura idonee per la destinazione d'uso, anche se un po' datate; non necessita di APE.

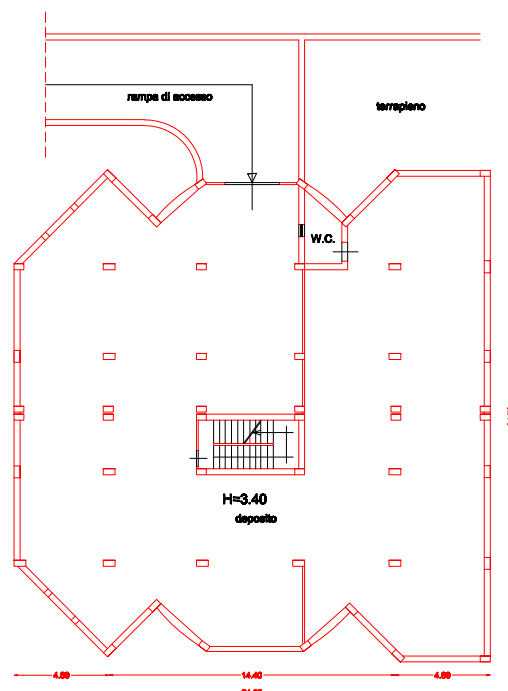
Piano Interrato

scala 1:200

superficie commerciale lorda mq 521

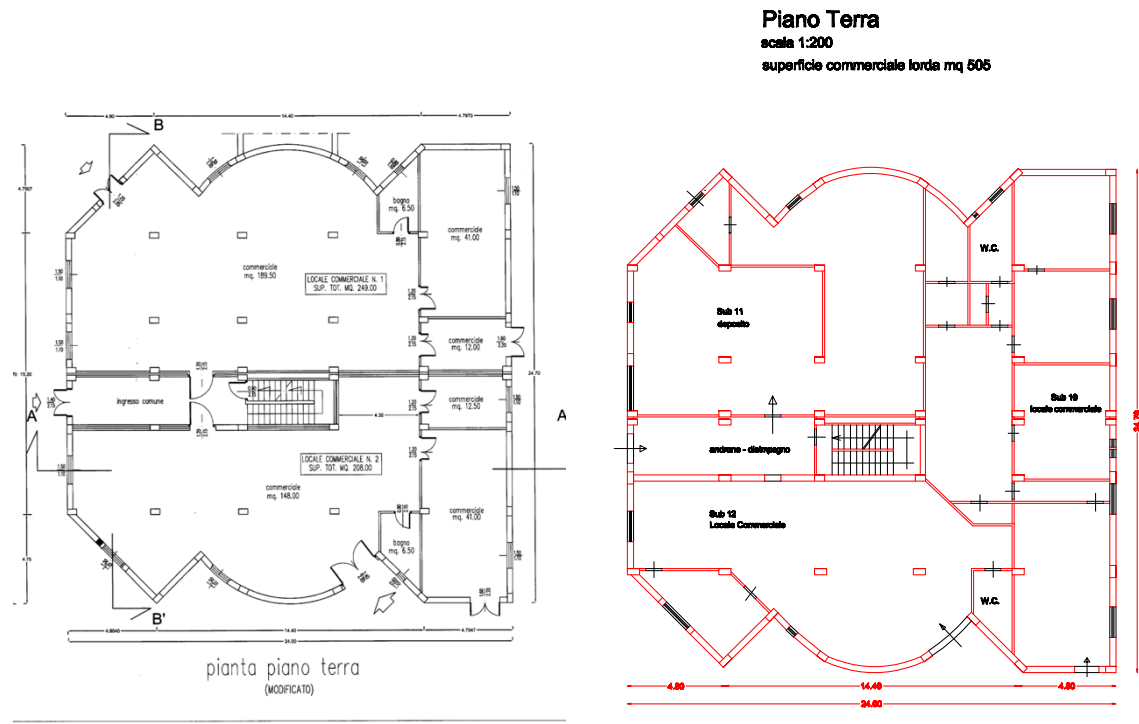


pianta progetto (fuori scala)



pianta rilevata (fuori scala)

2.2. Il **lotto n. 2** della presente stima è costituito da un **locale commerciale** ubicato al **piano terra** del fabbricato e identificato con il sub 10 della particella 965 del fg. 60. Prima della sua descrizione è però necessario mettere a confronto il grafico del progetto assentito con PdC n. 65/2009 (**Allegato n. 14a**) e con quello del rilievo alla data odierna. (**Allegato n. 14b**)

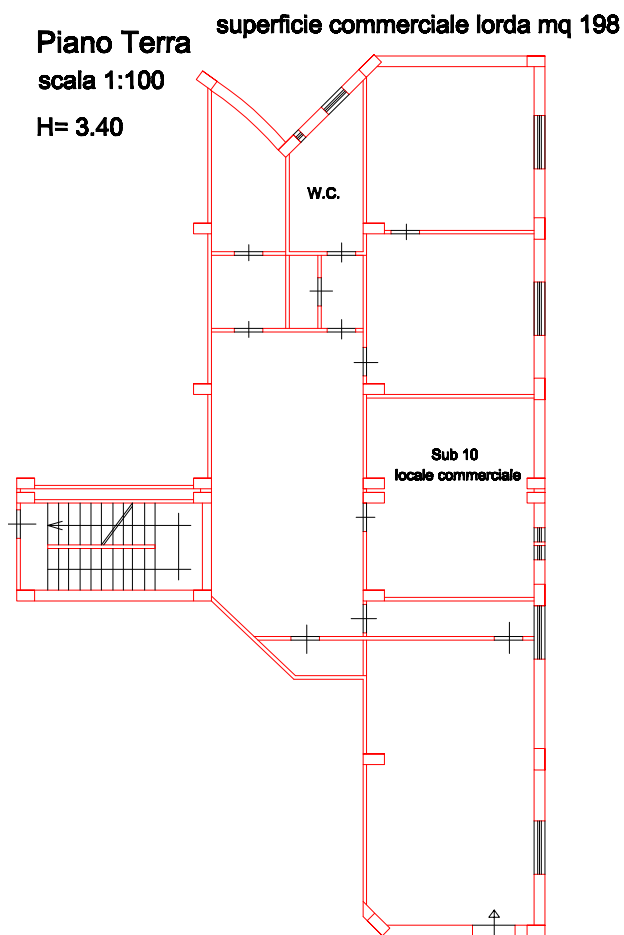


Si notano profonde differenze, sia pure limitate all'interno del fabbricato, salvo qualche modesta variazione delle aperture.

Il piano, originariamente costituito dall'unico sub 4 adibito a Laboratorio artigianale, è stato oggetto delle variazioni già descritte al §1.3 (pag. 4) ed oggi si trova costituito da n. 3 unità immobiliari: il sub 10 e sub 12, con destinazioni d'uso di locale commerciale, e il sub 11, adibito a deposito.

Il **sub 10**, che costituisce il **lotto n. 2** è stato adibito a sede di un circolo ricreativo fino a pochi mesi prima dell'inizio della pandemia e oggi si presenta vuoto e privo di arredi.



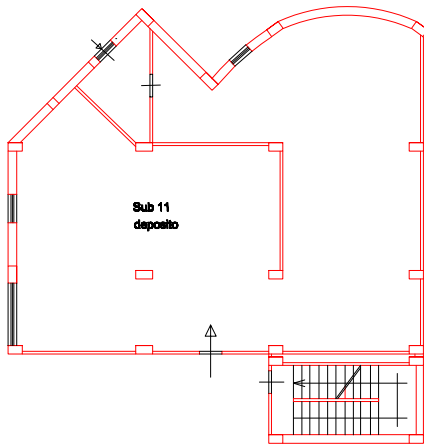


L'unità immobiliare ha una consistenza catastale (superficie netta) di circa mq 180 e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 198**. È costituita da più locali, in parte disimpegnati e in parte intercomunicanti, con depositi e servizio igienico. Anche detta unità immobiliare si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche di finitura idonee per la destinazione d'uso, anche se un po' datate, e impianti a norma di legge. Come si è già osservato, il locale è munito di APE. Prima di poter effettuare la vendita, è però necessario acquisire un Permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso e le modifiche di consistenza ed ottenere il Certificato di agibilità. I costi di carattere professionale per tali adempimenti possono essere valutati in € 4.500,00, IVA e oneri compresi.

2.3. **Il lotto n. 3** della presente stima è costituito dal già citato locale deposito individuato col sub 11, ubicato allo stesso piano terra che si sta esaminando.



Piano Terra
scala 1:100
superficie commerciale lorda mq 160
H= 3.40

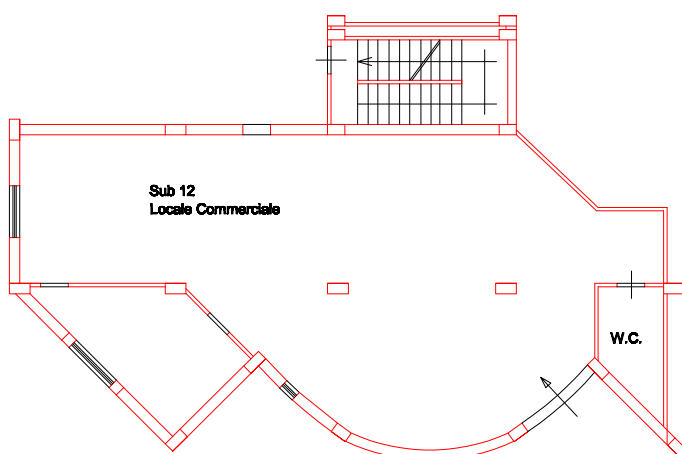


L'unità immobiliare ha una consistenza catastale (superficie netta) di circa mq 150 e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 160**. È costituita da più ambienti intercomunicanti, senza servizio igienico. Anche detta unità si trova in normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche di finitura idonee per la destinazione d'uso. Per essa non è necessaria APE, ma come per il sub 10 prima di poter effettuare la vendita, è necessario acquisire un Permesso di costruire in sanatoria ed ottenere il Certificato di agibilità. I costi di carattere professionale per tali adempimenti possono essere valutati in € 2.000,00, IVA e oneri compresi.

2.4. Il lotto n. 4 della presente stima è costituito dall'altro locale ad uso commerciale individuato col sub 12.



Piano Terra
scala 1:100
superficie commerciale lorda mq 147
H= 3.40



L'unità ha una consistenza catastale (superficie netta) di circa mq 133 e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 147**. È costituita da un ampio locale con piccolo ufficio e servizio igienico. Normale lo stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche di finitura idonee per la destinazione d'uso, anche se un po' datate, e impianti a norma di legge. Il locale è sprovvisto di APE e quindi prima di poter effettuare la vendita, in aggiunta al Permesso di costruire



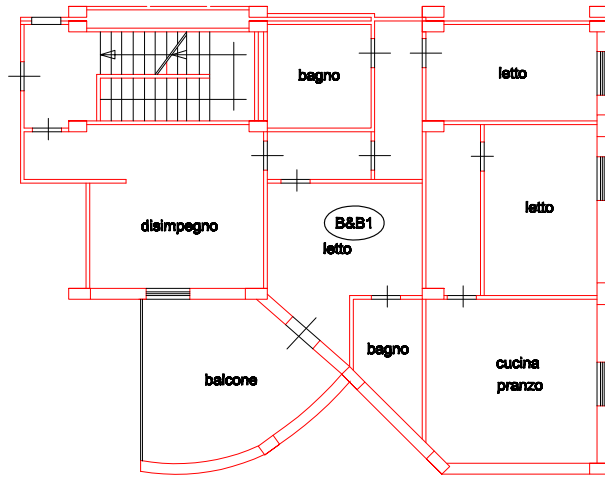
Piano Primo

scala 1:100

B&B1

H= 3.70

superficie commerciale lorda mq 130

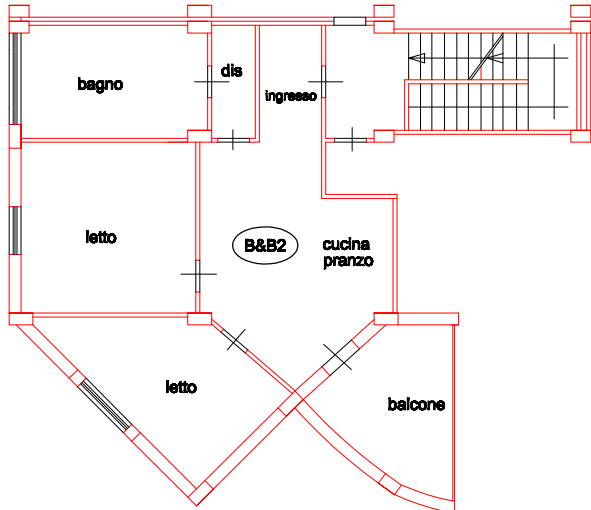


La parte di superficie residenziale destinata a [REDACTED] (che in questo periodo è dismesso in dipendenza dell'emergenza Covid-19) è costituita da ingresso, disimpegno, corridoi, cucina-pranzo, due camere da letto e due bagni per una superficie commerciale lorda di circa **mq 130**, oltre ad un ampio balcone.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buone, con rifiniture di livello medio e impianti a norma, per quel che è stato possibile accertare; mancano il certificato di abitabilità e l'APE.



Piano Primo
 scala 1:100
 H= 3.70 **B&B2**
 superficie commerciale lorda mq 88



La parte di superficie residenziale destinata a [REDACTED] (pure dismessa per l'emergenza Covid-19) è costituita da ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto e un bagno per una superficie commerciale lorda di circa **mq 88**, oltre al balcone, pari alla metà di quello originario.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, con rifiniture di livello medio e impianti a norma, per quel che è stato possibile accertare; mancano, ugualmente il certificato di abitabilità e l'APE

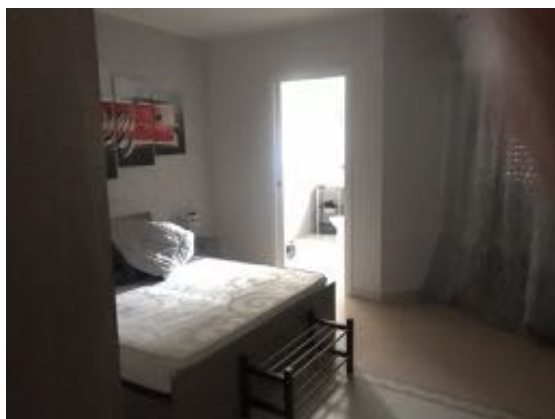
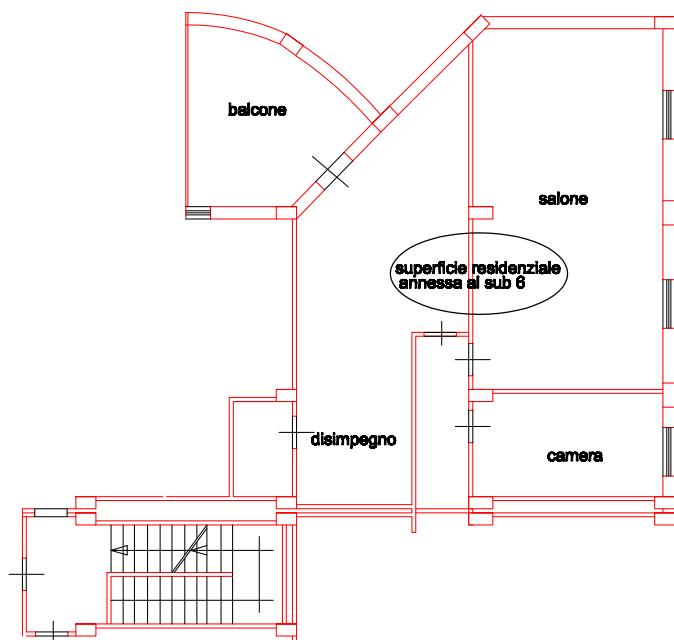


Piano Primo

scala 1:100

H= 3.70

superficie commerciale lorda mq 108



La terza porzione del piano primo, avente una superficie commerciale lorda di circa **mq 108**, oltre al balcone, è stata funzionalmente annessa alla superficie residenziale dell'alloggio sub 6 (che non è stato possibile visionare perché escluso dalla procedura esecutiva) con cui costituisce di fatto un'unica unità abitativa; le caratteristiche costruttive e di finitura sono le stesse delle altre porzioni descritte

In definitiva, la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare sub 5, che si assumerà ai fini della stima, è pari a mq $(130+88+108) = \mathbf{mq\ 326}$ e non coincide con la superficie catastale indicata nella visura catastale (mq 236, visibilmente erronea e dovuta a una probabile inversione di cifre in sede di trascrizione).

Si segnala che l'unità è sprovvista di APE e quindi prima di poter effettuare la vendita, in aggiunta al Permesso di costruire in sanatoria e al Certificato di agibilità, occorre acquisire pure detta certificazione energetica. I costi di carattere professionale per tali adempimenti possono essere valutati in € 5.000,00, IVA e oneri compresi.



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

L'identificazione catastale dei beni pignorati è già stata effettuata evidenziando le variazioni intervenute, e comunque viene qui riportata integralmente:

Lotto n. 1: Unità immobiliare (locale deposito) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 489, Superficie catastale totale mq 521, Rendita Euro 707,13; ZONA P.I.P. D1 piano S1

Proprietà: [REDACTED]

Lotto n. 2: Unità immobiliare (locale commerciale) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 10, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 180, Superficie catastale totale mq 198, Rendita Euro 1.933,61; via Galileo Ferraris n. 13 piano T

Proprietà: [REDACTED]

Lotto n. 3: Unità immobiliare (locale deposito) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 11, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 150, Superficie catastale mq 160, Rendita Euro 348,61; via Galileo Ferraris n. 13 piano T

Proprietà: [REDACTED]

Lotto n. 4: Unità immobiliare (locale commerciale) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 12, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 133, Superficie catastale totale mq 147, Rendita Euro 1.428,73; via Galileo Ferraris n. 13 piano T

Proprietà: [REDACTED]

Lotto n. 5: Unità immobiliare (appartamento/*rectius* superficie residenziale) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, Superficie catastale totale mq 236*, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 230 Rendita Euro 529,88; CONTRADA BICOCCA SNC piano 1

Proprietà: [REDACTED]

**si ricorda l'errore grossolano evidenziato a pag 14: deve intendersi mq 326*



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schemi sintetico-descrittivi dei lotti.

Si predispongono il seguente prospetto sintetico:

Lotto n. 1: - piena ed intera proprietà di un locale ad uso deposito ubicato al piano interrato (o seminterrato) di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, composto da unico ampio vano, oltre a un WC per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 489**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 521**; confinante con spazio esterno, e rimanente proprietà **[REDACTED]** salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e alla Certificazione di agibilità del 18/07/2001
PREZZO BASE: € 178.000,00

Lotto n. 2: - piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, costituito da più ambienti, in parte disimpegnati e in parte intercomunicanti, con depositi e servizio igienico, per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 180**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 198**; confinante con spazio esterno e rimanente proprietà **[REDACTED]** salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 10; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla Certificazione di agibilità del 18/07/2001; è in possesso di Certificazione APE.
PREZZO BASE: € 151.000,00

Lotto n. 3: - piena ed intera proprietà di un locale ad uso deposito ubicato al piano terra di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, costituito da più ambienti intercomunicanti, senza servizio igienico, per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 150**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 160**; confinante con spazio esterno e rimanente proprietà **[REDACTED]**, salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 12; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla Certificazione di agibilità del 18/07/2001.
PREZZO BASE: € 69.000,00

Lotto n. 4: - piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, costituito da un ampio vano con piccolo ufficio e servizio igienico, per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 133**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 147**; confinante con spazio esterno e rimanente proprietà **[REDACTED]** salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 12; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non alla Certificazione di agibilità del 18/07/2001; non è in possesso di Certificazione APE.
PREZZO BASE: € 112.000,00



Lotto n. 5: - piena ed intera proprietà di un appartamento, *rectius* superficie residenziale, ubicato al piano primo di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, di fatto suddiviso in tre porzioni:

a) superficie residenziale destinata a [REDACTED] costituita da ingresso, disimpegno, corridoi, cucina-pranzo, due camere da letto e due bagni per una superficie commerciale lorda di circa **mq 130**, oltre ad un ampio balcone;

b) superficie residenziale destinata al [REDACTED], costituita da ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto e un bagno per una superficie commerciale lorda di circa **mq 88**, oltre a un balcone, pari alla metà di quello originario.

c) superficie residenziale funzionalmente annessa alla superficie residenziale dell'alloggio sub 6 (escluso dalla procedura) con cui costituisce di fatto un'unica unità abitativa, avente una superficie commerciale lorda di circa **mq 108**, oltre a un balcone;

per una superficie commerciale lorda complessiva di **mq 326**, non coincidente con la superficie catastale indicata nella visura catastale (mq 236) visibilmente erronea, confinante con rimanente proprietà [REDACTED] salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 5; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale né alla Certificazione di agibilità del 18/07/2001; non è in possesso di Certificazione APE.

PREZZO BASE: € 250.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Le suddette porzioni immobiliari sono state edificate su lotto di terreno esteso are 8.00, identificato nel Catasto terreni al foglio 60, particella 965; detta particella è stata originata dalla particella 916 - comprendente anche la particella 914 - giusta tipo mappale in data 27 giugno 2000 n. 1637. 1/2000, in atti dal 27 giugno 2000, protocollo n. 13.986;

le particelle 916 e 914 erano state originate rispettivamente dalle particelle 549 e 548, giusta frazionamento in data 22 dicembre 1997 n. 4127. 2/1997, in atti dal 22 dicembre 1997;

le particelle 549 e 548, a loro volta, erano state originate dalla particella 117, giusta frazionamento numero 68288, in atti dal 28 aprile 1989;

nella particella 548 era compresa anche la particella 457 di ca 01, giusta variazione geometrica del 22 dicembre 1997 numero 4127/1997, in atti dal 22 dicembre 1997;

la particella 457 era stata originata dal frazionamento della particella 121 numero 682.2/1988, in atti dal 27 gennaio 1994;

al 1° gennaio 1986 la originaria particella 117 del foglio 60 era di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come già ricostruito rispondendo al Quesito n. 1 e ripetutamente ribadito, i beni in esame presentano gravi irregolarità urbanistiche e catastali che vanno regolarizzate.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

[REDACTED]

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Lo scrivente, attraverso le ispezioni ipotecarie immobiliari per soggetto (**Allegato n. 16a**) e per immobile (**Allegato n. 16b**) ha innanzitutto riscontrato l'esistenza sui beni in esame delle formalità presenti nella già citata Relazione notarile del 23 marzo 2007, e cioè:

[REDACTED]



[REDACTED]

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da assunte informazioni, in presenza di unico proprietario e di unico gestore, non sussiste condominio e quindi spese condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, in accordo ai principi fondanti dell'Estimo ed in particolare alla "Teoria dell'Ordinarietà" occorre tener conto delle condizioni oggettive che influenzano un giudizio di stima (le cosiddette caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali la tipologia, la pezzatura, il grado di rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione, la panoramicità, etc.), ed effettuare apposite



indagini per vedere come il mercato concretamente apprezza beni simili. Come è ben noto, ci si trova in una fase storica caratterizzata da una stasi prolungata del mercato immobiliare, che anche a Melfi non differisce da quella presente a livello nazionale, peraltro aggravata dall'emergenza Covid-19: le compravendite sono assai scarse e riguardano prevalentemente, se non esclusivamente, beni immobili della fascia alta. Lo scrivente ha consultato recenti atti di trasferimento di immobili rogati dai notai operanti in zona ma non ne ha rinvenuto alcuno che, per le caratteristiche dei beni compravenduti, potesse servire al caso in esame.

In tali condizioni, non essendo praticamente possibile reperire dati significativi di compravendite di beni dello stesso segmento di quelli in esame, è inevitabile, oltre che opportuno e prudentiale, fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate.

Le ultime Tabelle emanate, riferite al 2° semestre 2020 (**Allegati n. 17a e n. 17 b**) e relative sia all'edilizia commerciale che a quella residenziale forniscono, per gli immobili ricadenti nella fascia/zona Periferica/c.da Bicocca, c.da Incoronata del Comune di Melfi, i seguenti range di valori (minimo e massimo) da applicare alla superficie lorda con uno stato conservativo normale:

- magazzini	380 €/mq	480 €/mq
- negozi	750 €/mq	950 €/mq
- abitazioni civili	810 €/mq	930 €/mq

Lotto n. 1. Per il locale deposito al piano interrato, soprattutto in considerazione della sua ubicazione, si ritiene di dover assumere il parametro minimo di **380,00 €/mq**, applicato alla superficie commerciale lorda di **mq 521**,

In definitiva il **più probabile valore di mercato** del bene in esame è dato da:

$$\text{mq } 521,00 \times 380,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 197.980,00$$

e in cifra tonda **€ 198.000,00**

Tenuto conto, però, delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, appare opportuno operare una riduzione del più probabile valore di mercato per pervenire ad un prezzo a base d'asta che sia appetibile.

Si ritiene che tale riduzione possa essere contenuta nel 10% del valore di mercato ossia

$$\text{€ } 198.000,00 \times 0,10 = \text{€ } 19.800,00$$

e in cifra tonda **€ 20.000,00**

per cui il **prezzo a base d'asta** vale

$$\text{€ } (198.000,00 - 20.000,00) = \text{€ } 178.000,00$$

(diconsi euro centosettantottomila/00).

Lotto n. 2. Utilizzando la stessa Tabella, per il locale commerciale sub 10 sito al piano terra si ritiene di dover applicare alla superficie commerciale lorda di mq 198 il valore unitario medio di € (750+950)/2 = **850,00 €/mq**, soprattutto per la buona ubicazione e la visibilità dalla viabilità esterna.

In definitiva il **più probabile valore di mercato** del bene in esame è dato da:



mq 198 x 850,00 €/mq = € 168.300,00

e in cifra tonda € **168.000,00**

Anche in questo caso, tenuto conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, appare opportuno operare una riduzione del più probabile valore di mercato per pervenire ad un prezzo a base d'asta che sia più appetibile.

Si ritiene che tale riduzione possa essere contenuta nel 10% del valore di mercato ossia

€ 168.000,00 x 0,10 = € 16.800,00

e in cifra tonda € **17.000,00**

per cui il **prezzo a base d'asta** vale

€ (168.000,00 - 17.000,00) = € **151.000,00**

(diconsi euro centocinquantomila/00).

Vanno poi ricordati gli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare, stimati a pag 9 in € **4.500,00 (diconsi euro quattromilacinquecento/00).**

Lotto n. 3. per il locale deposito sub 11 sito al piano terra si ritiene di dover applicare alla superficie commerciale lorda di mq 160 il valore unitario massimo di **480,00 €/mq**, soprattutto per la buona ubicazione e la visibilità dalla viabilità esterna

In definitiva il **più probabile valore di mercato** del bene in esame è dato da:

mq 160 x 480,00 €/mq = € 76.800,00

e in cifra tonda € **77.000,00**

Operando un'analogia riduzione del 10% del più probabile valore di mercato per pervenire ad un prezzo a base d'asta che sia appetibile, si ottiene il **prezzo a base d'asta** pari a

€ 77.000,00 x 0,90 = € 69.300,00

e in cifra tonda € **69.000,00**

(diconsi euro sessantanovemila/00).

Gli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare sono stati stimati a pag 10 in € **2.000,00 (diconsi euro duemila/00).**

Lotto n. 4. per il locale commerciale sub 12 sito al piano terra si ritiene di dover applicare alla superficie commerciale lorda di mq 147 il valore medio di **850,00 €/mq**, per le stesse motivazioni adoperate per le altre unità del piano terra.

In definitiva il **più probabile valore di mercato** del bene in esame è dato da:

mq 147 x 850,00 €/mq = € 124.950,00

e in cifra tonda € **125.000,00**

Operando un'analogia riduzione del 10% del più probabile valore di mercato per pervenire ad un prezzo a base d'asta che sia più appetibile, si ottiene il **prezzo a base d'asta** pari a

€ 125.000,00 x 0,90 = € 112.500,00

e in cifra tonda € **112.000,00**

(diconsi euro centododicimila/00).

Gli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare e per l'acquisizione dell'APE sono stati stimati a pag 11 in € **3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).**



Lotto n. 5. per l'appartamento/superficie residenziale sub 15 sito al piano primo si ritiene di dover applicare alla superficie commerciale lorda di mq 326 il valore medio di € (810+930)/2 = **870,00 €/mq**, in considerazione delle caratteristiche possedute dall'unità immobiliare.

In definitiva il **più probabile valore di mercato** del bene in esame è dato da:

mq 326 x 870,00 €/mq = € 283.620,00

e in cifra tonda € **284.000,00**

Per tale immobile si ritiene di dover operare una riduzione più alta, e cioè del 12%, del più probabile valore di mercato per pervenire ad un prezzo a base d'asta che sia appetibile, in considerazione delle difficoltà e degli oneri che si potrebbero incontrare per realizzare la "separazione" del bene dal contiguo appartamento sub 6. Il **prezzo a base d'asta** è pari a

€ 284.000,00 x 0,88 = € 249.9200,00

e in cifra tonda € **250.000,00**

(diconsi euro duecentocinquantamila/00).

Gli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare e per l'acquisizione dell'APE sono stati stimati a pag 14 in € **5.000,00 (euro cinquemila/00).**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa gli immobili pignorati per la sola quota.

Non è il caso in esame.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La risposta al quesito è stata già data in precedenza riferendo della documentazione acquisita ed allegata alla presente (certificati di matrimonio, certificati storici di residenza).



Allegati

- n. 1 [REDACTED]
- n. 2 Elaborato planimetrico per accatastamento con elenco subalterni all'impianto (aprile 2000)
- n. 3 Elenco subalterni allo stato attuale
- n. 4 Elaborato planimetrico per accatastamento allo stato attuale (variazioni in data 18/12/2017) e
Planimetrie catastali part. 965 fg. 60 sub 3, 5, 10, 11 e 12
- n. 5 [REDACTED]
- n. 6 [REDACTED]
- n. 7 [REDACTED]
- n. 8 Permesso di Costruire n. 065/09 del 26/05/2009
- n. 9 [REDACTED]
- n. 10 Estratto di mappa fg. 60
- n. 11 Stralcio aerofotogrammetrico
- n. 12 Ortofoto
- n. 13a Pianta piano seminterrato (sub 3) - progetto
- n. 13b Pianta piano seminterrato (sub 3) - rilievo - scala 1:200
- n. 14a Pianta piano terra (sub 10 -11-12) - progetto
- n. 14b Pianta piano terra (sub 10 -11-12) - rilievo - scala 1:200
- n. 14c Pianta sub 10 - rilievo - scala 1:100
- n. 14d Pianta sub 11- rilievo - scala 1:100
- n. 14e Pianta sub 12 - rilievo - scala 1:100
- n. 15a Pianta piano primo (sub 5) - progetto
- n. 15b Pianta piano primo (sub 5) - rilievo - scala 1:200
- n. 15c Pianta sub 5 B&B1 - rilievo - scala 1:100
- n. 15d Pianta sub 5 B&B2 - rilievo - scala 1:100
- n. 15e Pianta sub 5 superf. annessa a sub 6 - rilievo - scala 1:100
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tanto si doveva riferire. In scienza e coscienza.

Melfi, 25 marzo 2021

L'esperto stimatore
(ing. Nicola Corona)





MOD. EP/1 - CEU

**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile													
Comune <u>MELFI</u>	C.T. Fgl. <u>60</u> Mapp. <u>965</u>												
Via/ Piazza <u>ZONA P.L.P. D1</u> n.	C.E.U. Sez. Fgl. <u>60</u> Mapp. <u>965</u>												
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: <u>2000</u>												
<table border="1"> <tr> <td>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</td> <td>L'operatore</td> <td>IL TECNICO</td> </tr> <tr> <td>Protocollo</td> <td></td> <td><u>APRILE 2000</u> data</td> </tr> <tr> <td>Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.</td> <td></td> <td>6/1na e 2/mbro</td> </tr> </table>		Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO	Protocollo		<u>APRILE 2000</u> data	Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.			Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.		6/1na e 2/mbro
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO											
Protocollo		<u>APRILE 2000</u> data											
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.													
Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.		6/1na e 2/mbro											

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2021 - Comune di MELFI (F104) - < Foglio: 60 - Particella: 965 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: CORONA NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64cf022e5589a22dc336b50b1de3d4c34





MOD. EP/2 - CEU

**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

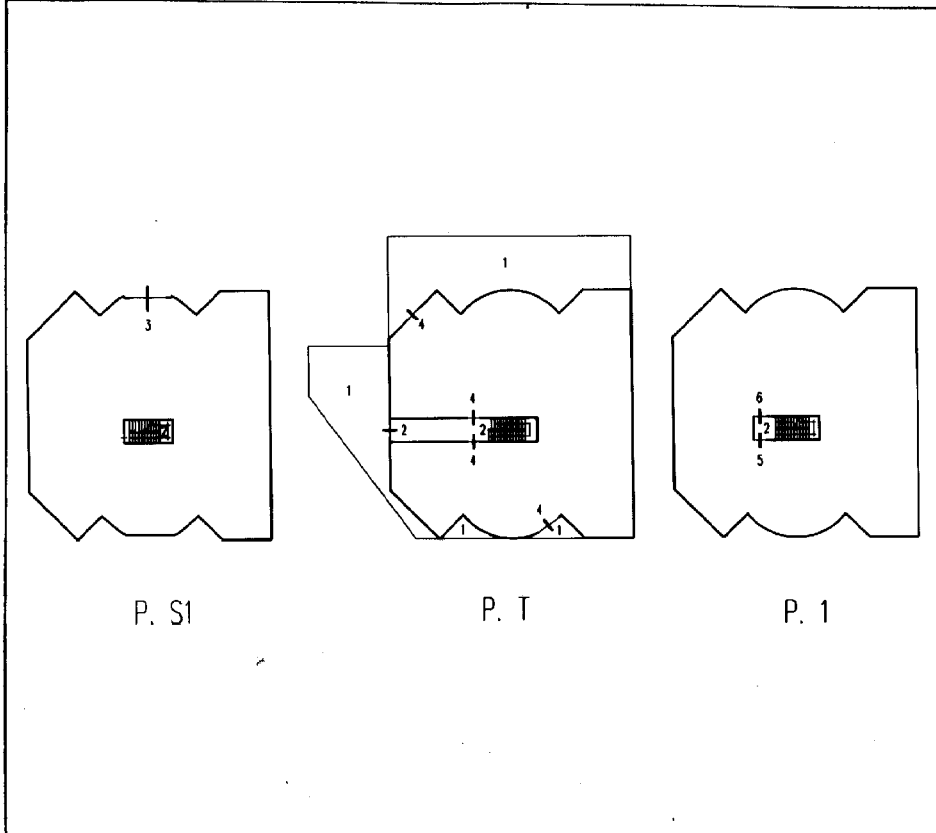
Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>MELFI</u>	Sezione	Foglio <u>60</u>	Numero <u>965</u>	Tipo mappa n. <u>dal</u>
------------------------	---------	---------------------	----------------------	--------------------------

DMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI SCALA 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot.	L'operatore IL TECNICO APRILE 2000 data [Firma e timbro]
---	--

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2021 - Comune di MELFI (F104) - < Foglio: 60 - Particella: 965 - Elaborato planimetrico >
 Firmato Da: CORONA NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64cf022e589a22dc336b50b1de3d4c34

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1, di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
MELFI			60	965			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
965	1	ZONA P.I.P. D1		T			BENE COMUNE NON CENSI- BILE AI SUB 3-4-5-6 (CORTE)
965	2	ZONA P.I.P. D1		51 T-1			BENE COMUNE NON CENSI- BILE AI SUB 3-4-5-6 (ANDRONE - SCALA)
965	3	ZONA P.I.P. D1		51			DEPOSITO
965	4	ZONA P.I.P. D1		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
965	5	ZONA P.I.P. D1		1			UFFICIO
965	6	ZONA P.I.P. D1		1			ABITAZIONE

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

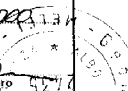
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.

APRILE 2021

data

[Firma]
firma e timbro



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2021 - Comune di MELFI (F104) - < Foglio: 60 - Particella: 965 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: CORONA NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64cf022e589a22dc336b50b1de3d4c34

Direzione Provinciale di Potenza
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: MELFI
 Elenco Subalterni

Allegato n. 3

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio 60	Particella 965		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	ZONA P.I.P. D1		T			Partita speciale A	
2	ZONA P.I.P. D1		S1-T1			Partita speciale A	
3	ZONA P.I.P. D1		S1			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
4						Immobile soppresso	
5	CONTRADA BICOCCA	SNC	1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
6	ZONA P.I.P. D1		1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	
7						Immobile soppresso	
8						Immobile soppresso	
9						Immobile soppresso	
10	VIA GALILEO FERRARIS	13	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	
11	VIA GALILEO FERRARIS	13	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
12	VIA GALILEO FERRARIS	13	T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE	

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

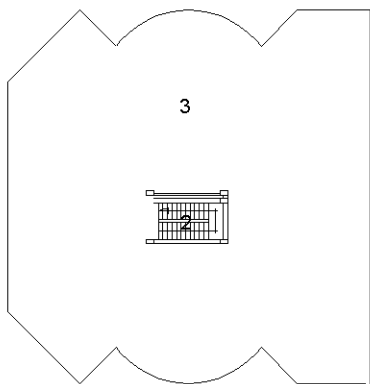


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

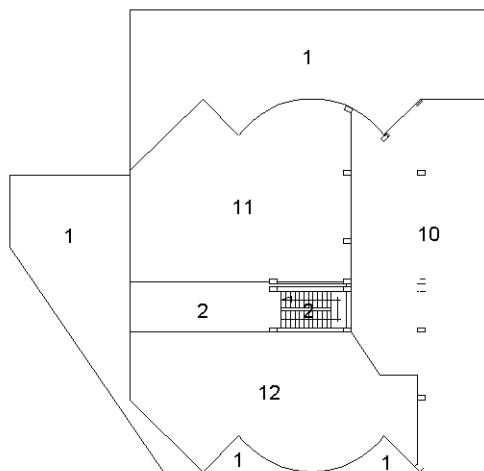
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Locuratolo Pasquale	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Potenza	N. 2322

Comune di Melfi	Protocollo n. PZ0204556 del 18/12/2017
Sezione: Foglio: 60 Particella: 965	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

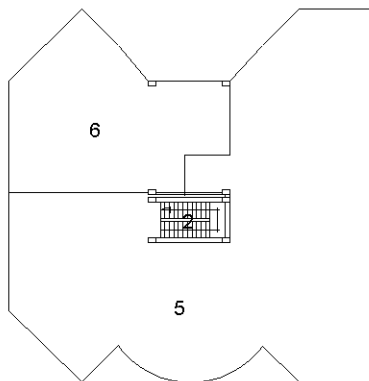
P.S1.



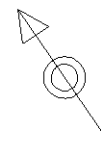
P.T.



P.1.



NORD



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. rig. 487

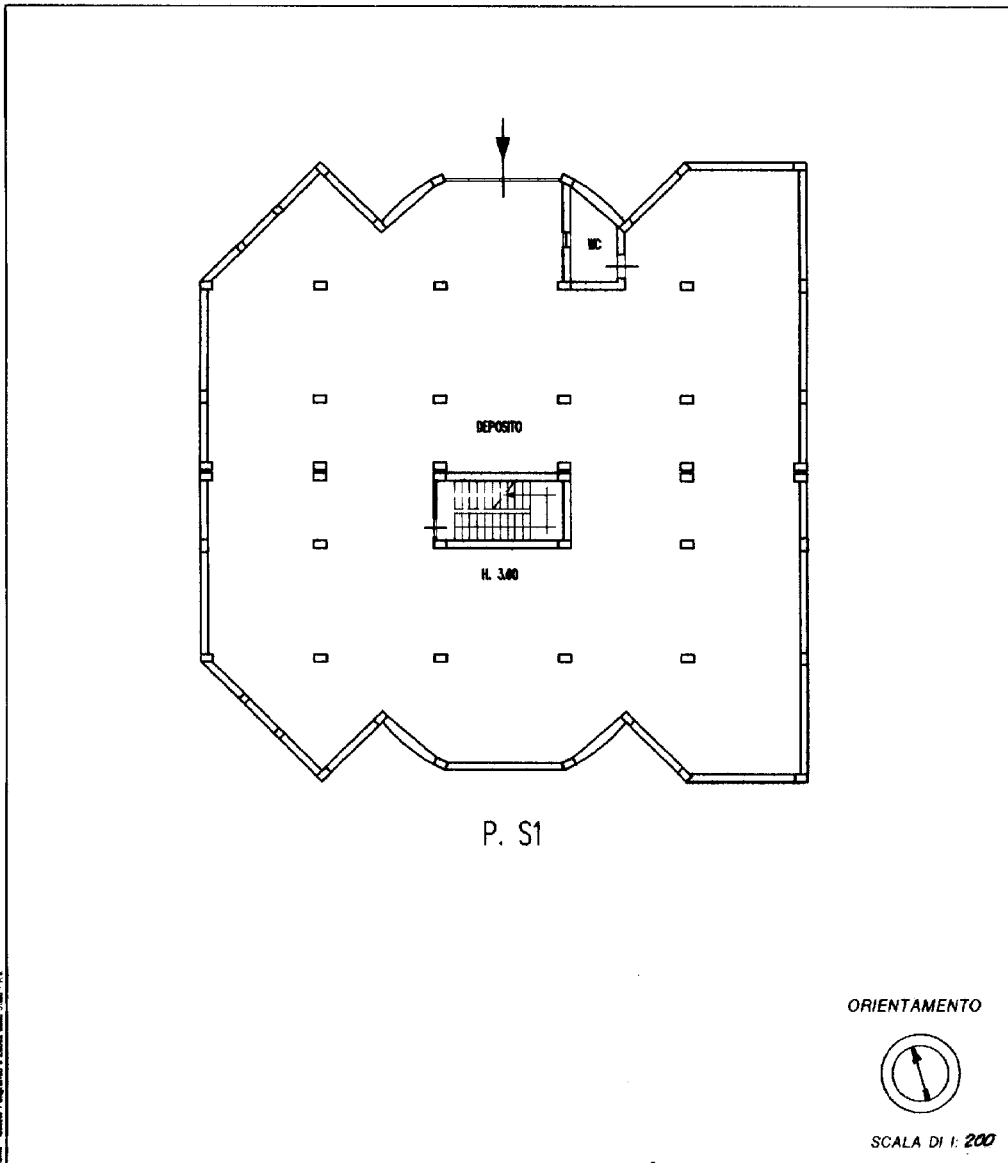


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MELFI via ZONA P.I.P. D. civ.



Disegno: Modulo: Prospettiva e Zonas: Anno: 2018 - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 50

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
REMOLLINO LUIGI
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2018 - Comune di MELFI (F104) - < Foglio: 60 - Particella: 965 - Subalterno: 3 >
 Firmato **DZONORRA MODULARIO** (passo:5b); ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64cf022e589a22dc336b50b1de3d4c34

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0204556 del 18/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Melfi

Via Galileo Ferraris

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 965

Subalterno: 11

Compilata da:

Locuratolo Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

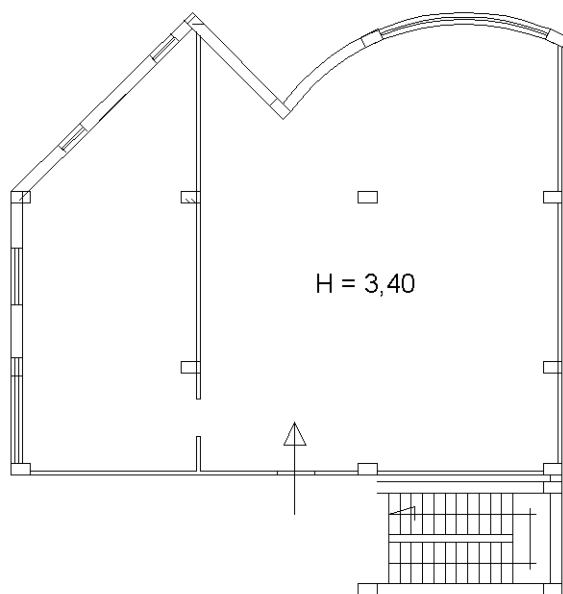
Prov. Potenza

N. 2322

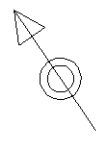
Scheda n. 1

Scala 1:200

P.T.



NORD



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0204556 del 18/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Melfi

Via Galileo Ferraris

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 60
Particella: 965
Subalterno: 12

Compilata da:
Locuratolo Pasquale
Iscritto all'albo:
Geometri

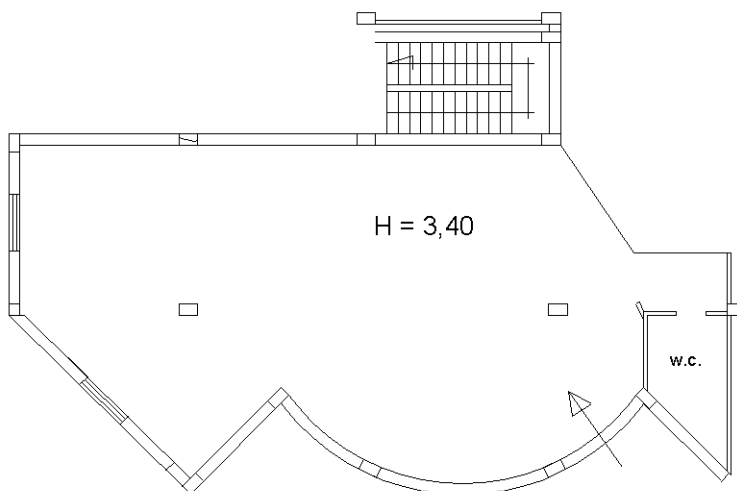
Prov. Potenza

N. 2322

Scheda n. 1

Scala 1:200

P.T.



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2018 - n. T25397 - Richiedente: CRNNCL47R07F104W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

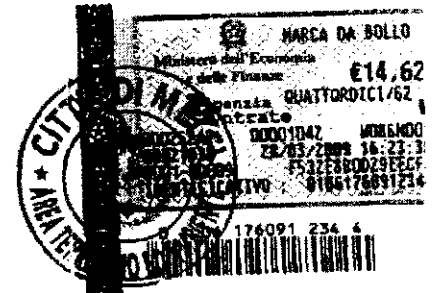
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2018 - Comune di MELFI (F104) - Foglio: 60 - Particella: 965 - Subalterno: 12 >
Firmato DA: **Locuratolo Pasquale** - **64cf022e589a22dc336b50b1de3d4c34**





CITTÀ DI MELFI

AREA TERRITORIO ED AMBIENTE



Data 26/05/09

PRATICA PERMESSO DI COSTRUIRE N. 032/09
ANNO 2009

PERMESSO DI COSTRUIRE N.065/09

(Art. 10 del DPR n. 380 del 06 giugno 2001)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO ED AMBIENTE

VISTA la domanda per il rilascio del permesso di costruire presentata in data 02/03/09 prot. n. 0005940/09 dalla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "Variazione di destinazione d'uso dei locali situati al P.T. del fabbricato" ubicato in Melfi Zona D1 - Lotti N. 48-49 sull'area identificata al catasto al foglio 60 particella 965.

ACCERTATO che il richiedente ha titolo per richiedere il permesso di costruire ai sensi dell'art. 11 comma 1 del DPR 380/01 in qualità **Proprietario** di come risulta dalla documentazione esibita;

VISTE le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10 e 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data **13/02/2009**, espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

VISTO il parere Favorevole espresso dal Responsabile del Procedimento in data 24/04/2009:

VISTE le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

VISTA la legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236, DPR n. 503/96 e DPR n. 380/01;

VISTA la legge 24 marzo 1989, n. 122;

VISTA la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;

VISTA la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni;

VISTA la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e le relative norme attuative;

VISTO il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

CONSIDERATO che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente : **Zona D1 di P.R.G.**;

DATO atto che l'opera di cui alla presente pratica **non ricade** nei casi di permesso a norma dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01;

DATO atto che ai fini del presente permesso, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 mediante:

7) Qualora non siano stati indicati nel permesso a costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

8) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

9) In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

10) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al punto 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5/11/1971, n. 1086.

11) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare del Permesso, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibito il permesso a costruire di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.

12) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'ufficio comunale competente.

13) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione agli uffici competenti, con riserva di revoca per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

14) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

15) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10, recante norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi dell'art. 26 e 28 della stessa legge. Il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quelli l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali.

16) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo accertamento dell'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.

17) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di leggi e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi comunque interessati.



L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.

18) La domanda di agibilità di quanto edificato, deve essere proposta entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, con la prova dell'avvenuto accatastamento e il relativo certificato di agibilità verrà rilasciato solo dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1990 n. 46, nonché la documentazione prevista dall'art. 25 comma 3 del DPR 380/01.

19) Il Richiedente, il Direttore dei Lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Leggi e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del DPR 380/01.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

20) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Richiedente.

21) L'eventuale previsione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

22) E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 (G.U. n. 145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";

d) alla legge 5 marzo 1990, n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2,6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);

e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni;

f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare ai sensi dell'art. 5, la domanda per il rilascio del permesso a costruire relativa a nuovi impianti industriali di licenza o di autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

VLG/

L RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO ED AMBIENTE
- Arch. Bernardino D'AMELIO -

4 610. 2009

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi l'originale del presente permesso a costruire con n. 7 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

N=6000

Allegato n. 10

Direzione Provinciale di Potenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MARGHERITA ANNA MARTINA

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64cf022622d22c3636b50b1de3d4fc3 Vis. tel. (0.90 euro)

E=-1300

I Particella: 965

Comune: MELFI
Foglio: 60

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

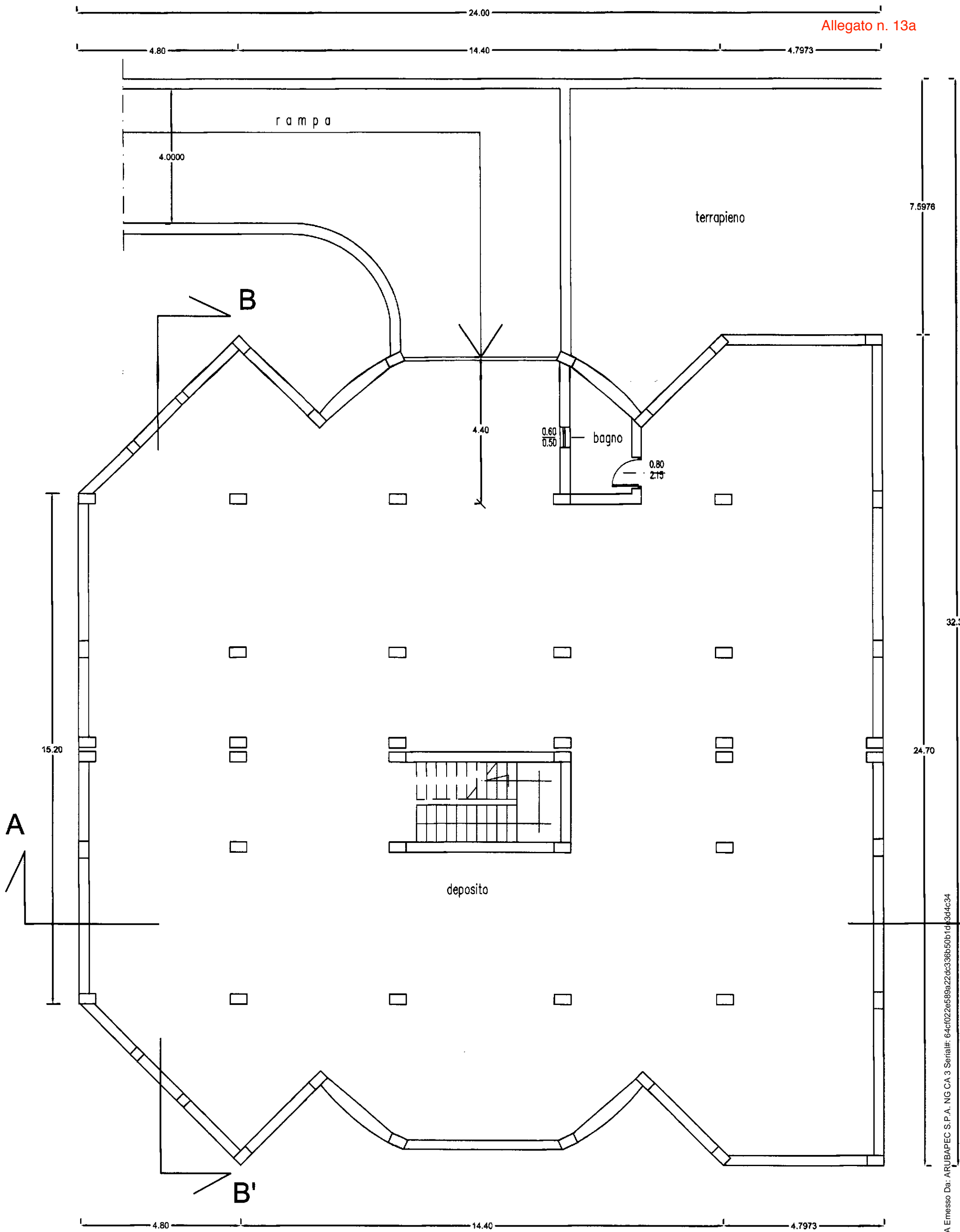
23-Mar-2021 10:43:51
Prot. n. T113533/2021





ortofoto



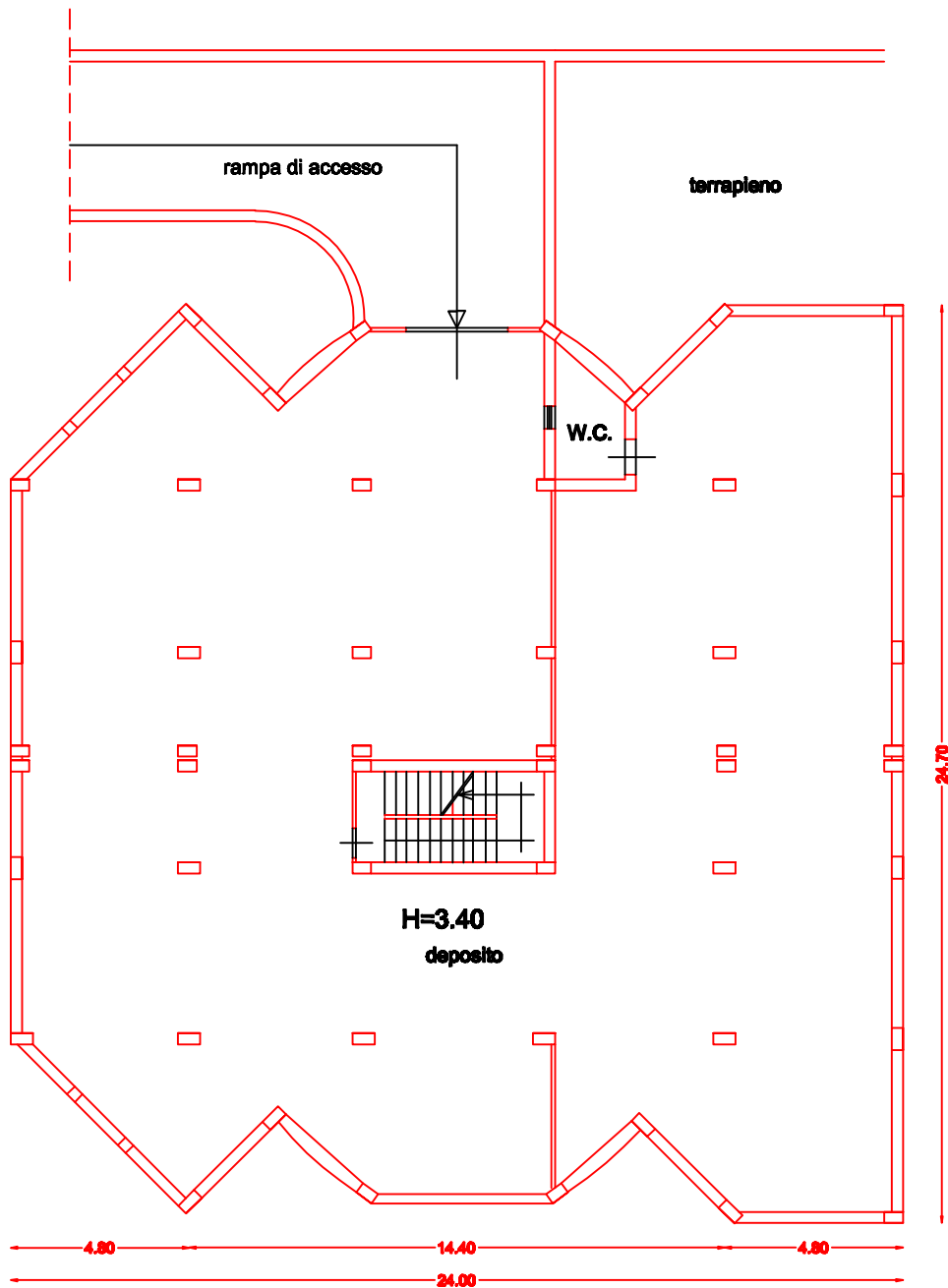


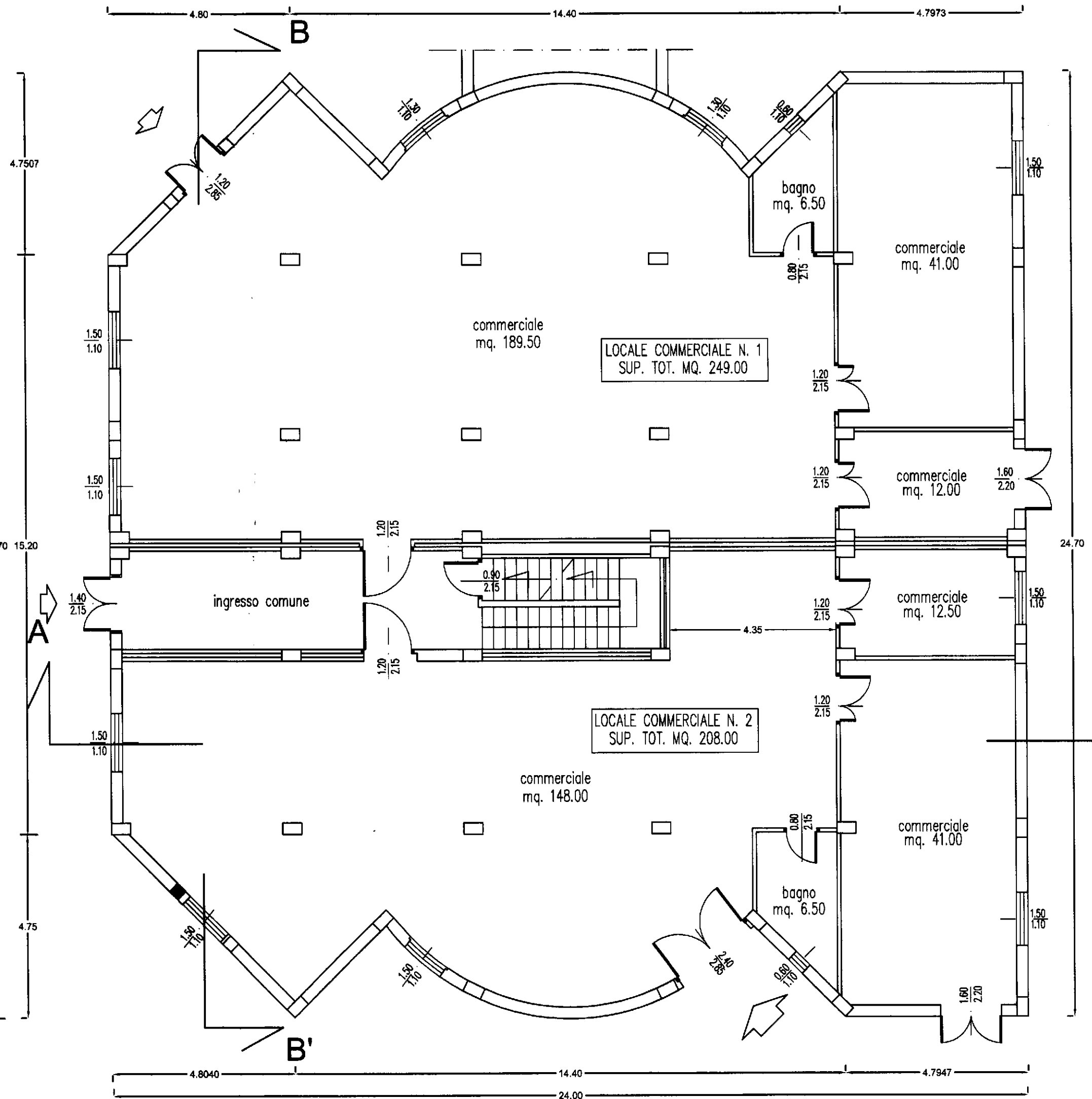
pianta interrato (invariato)

Piano Interrato

scala 1:200

superficie commerciale lorda mq 521



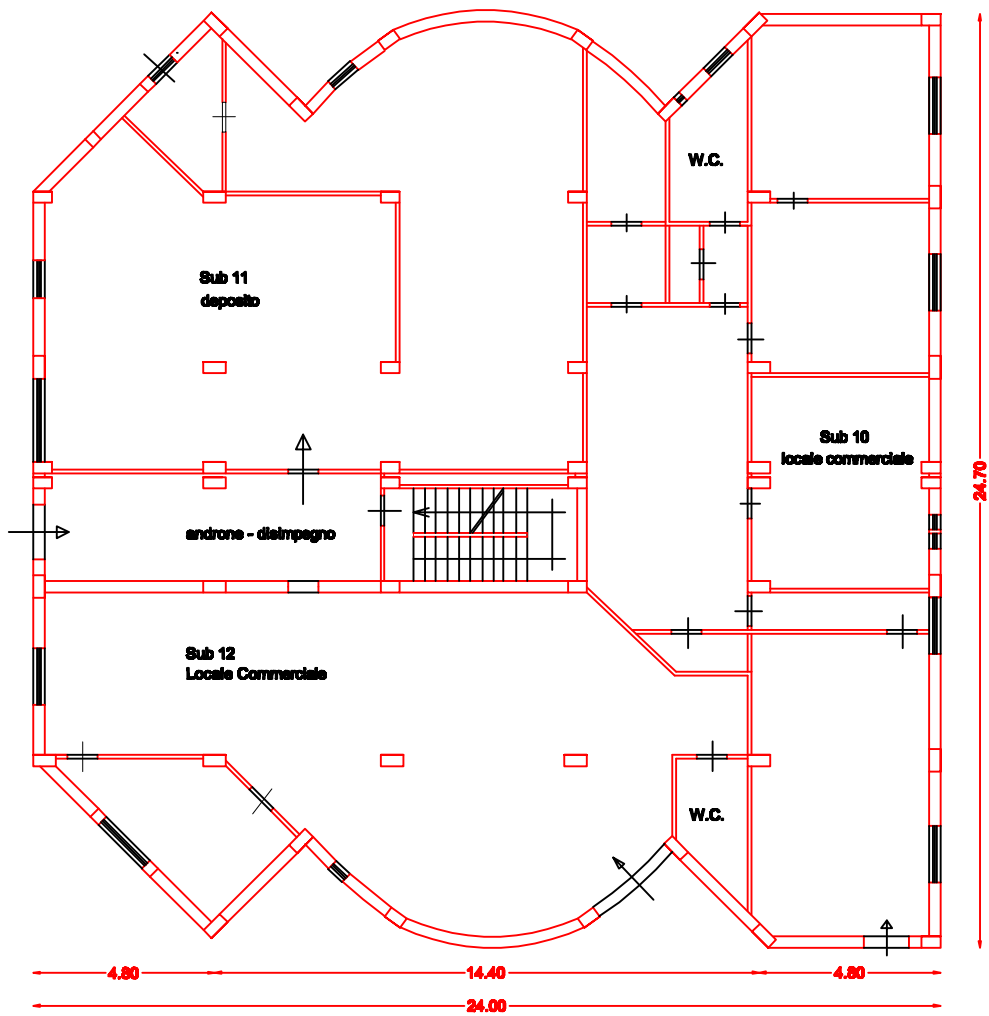


pianta piano terra
(MODIFICATO)

Piano Terra

scala 1:200

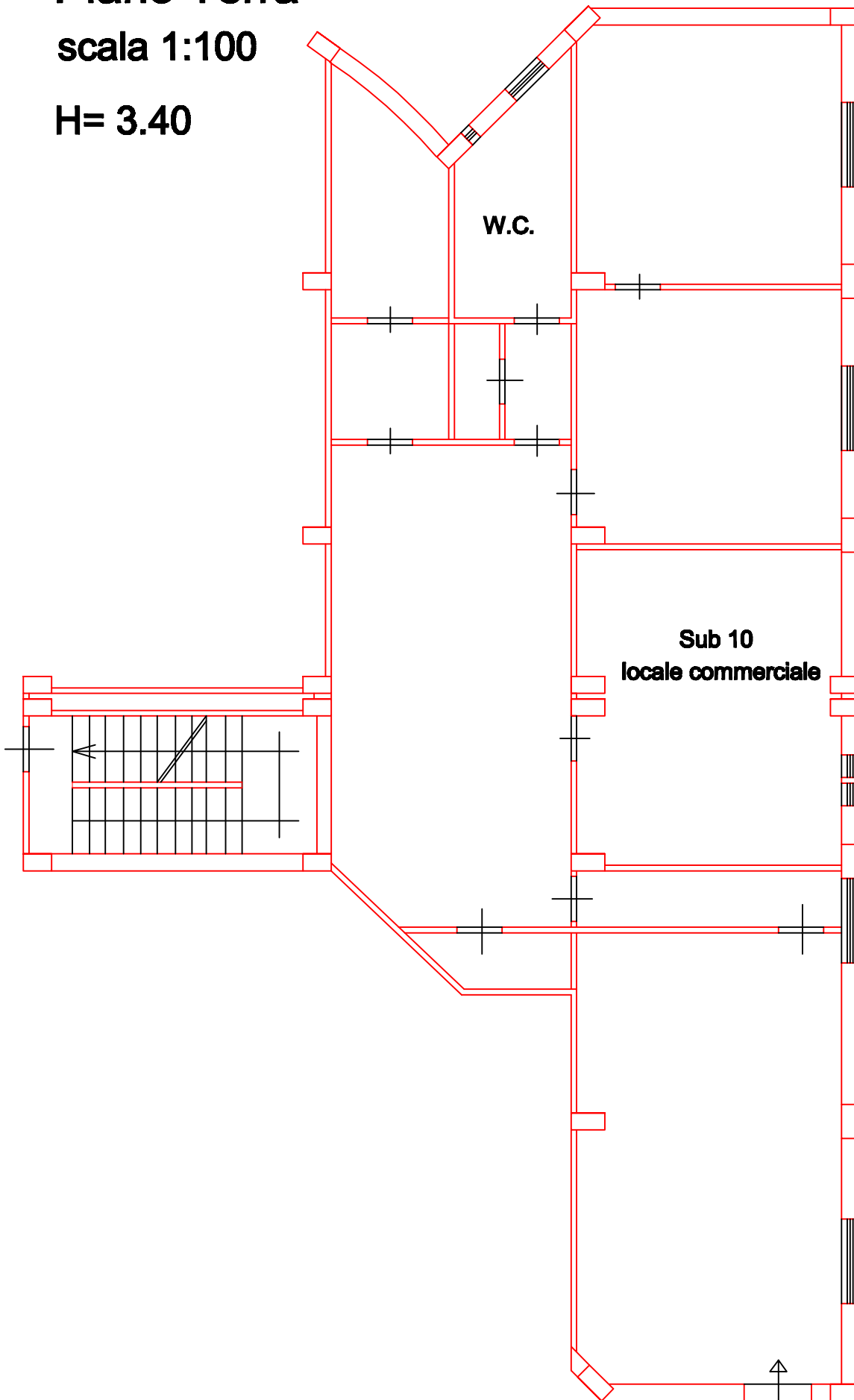
superficie commerciale lorda mq 505



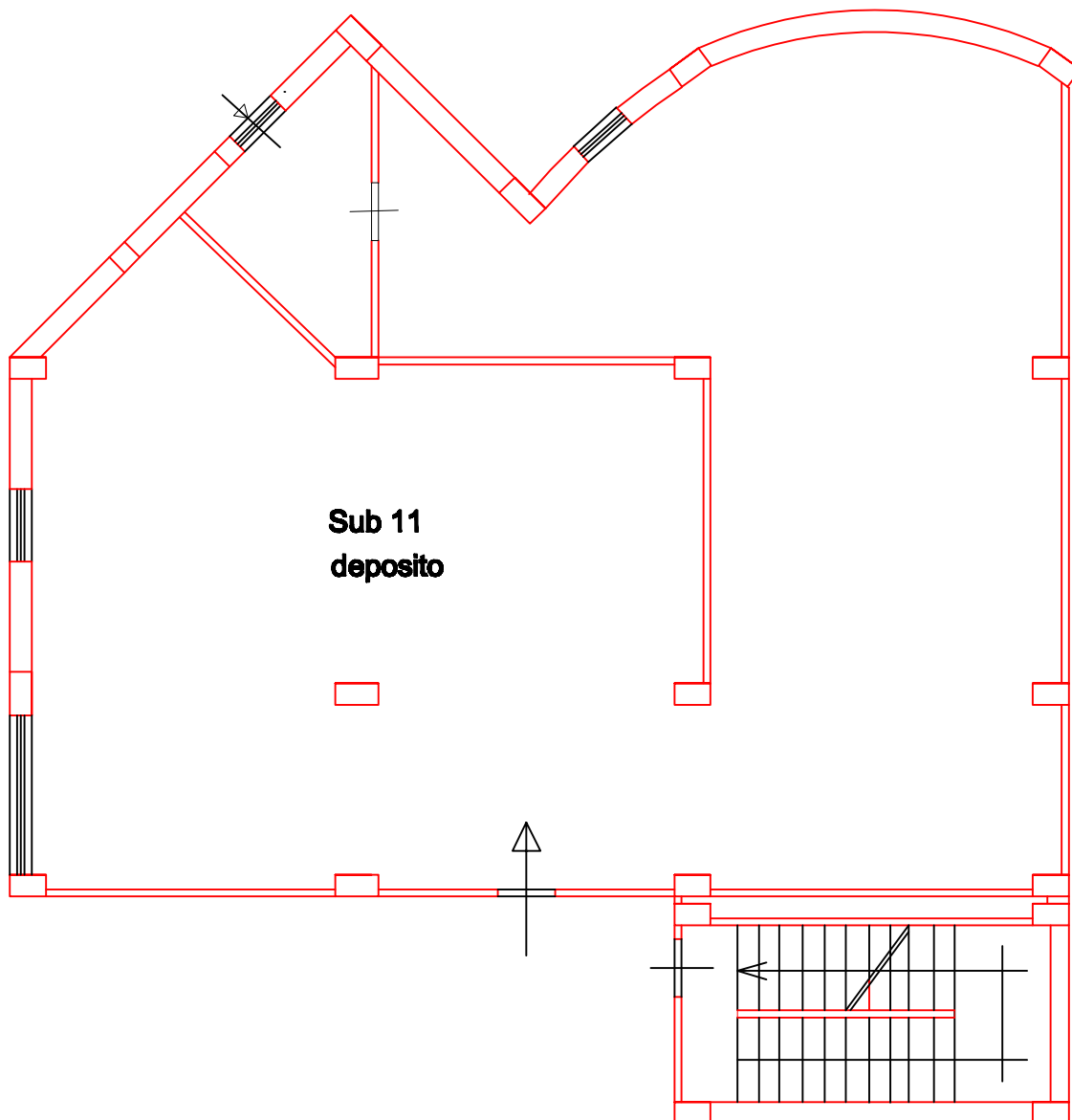
Piano Terra superficie commerciale lorda mq 198

scala 1:100

H= 3.40



Piano Terra
scala 1:100
superficie commerciale lorda mq 160
H= 3.40

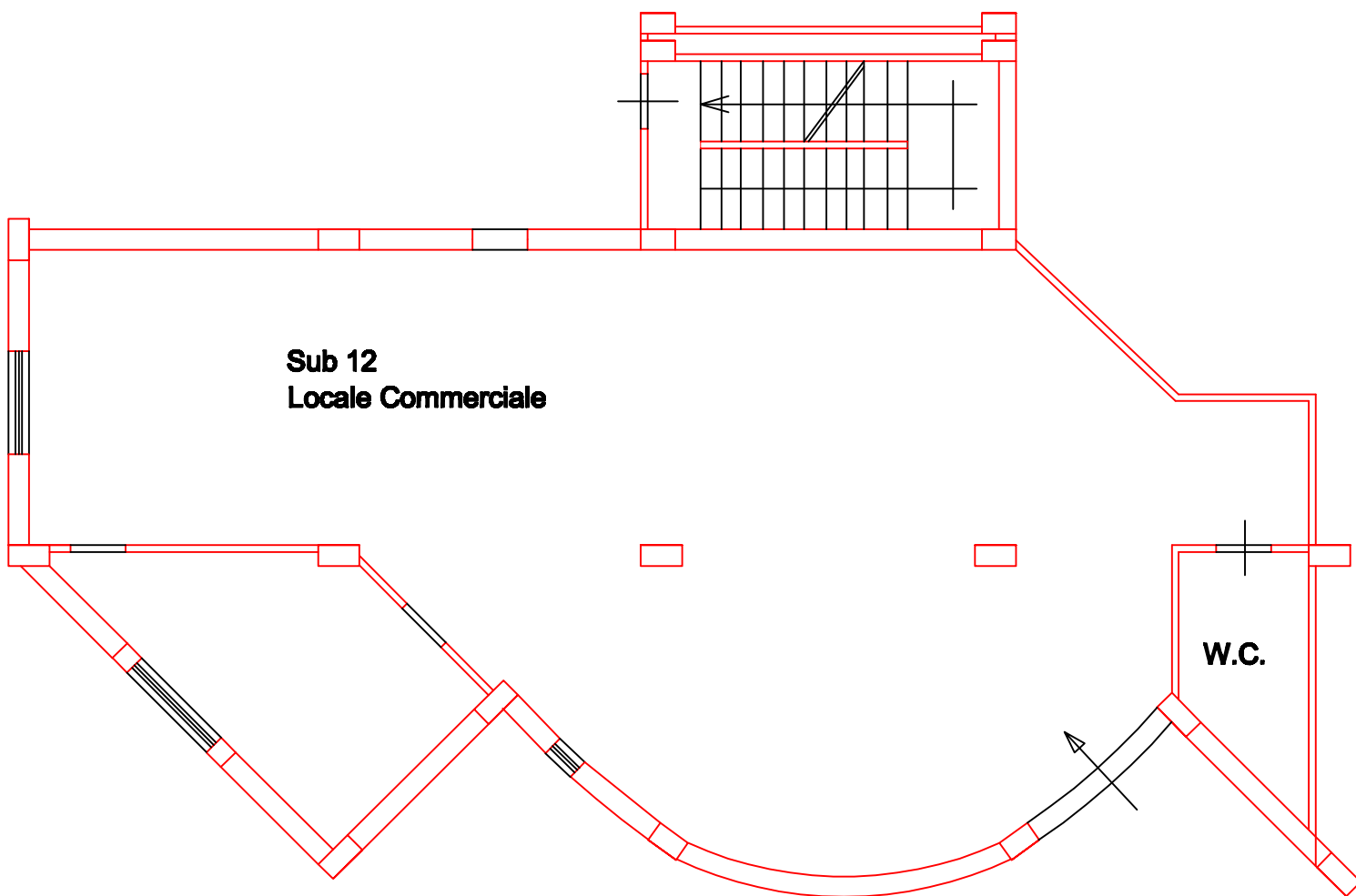


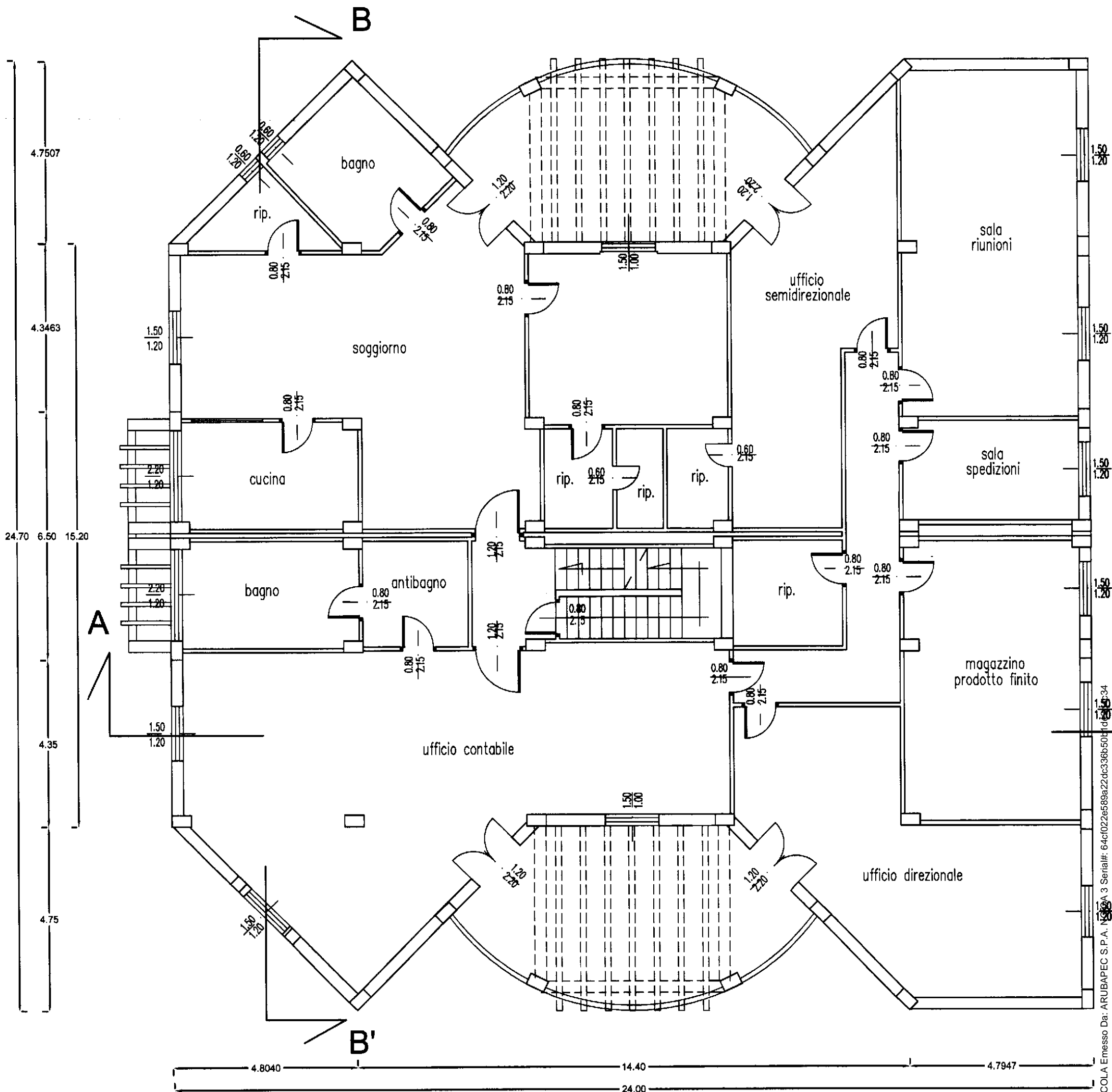
Piano Terra

scala 1:100

superficie commerciale lorda mq 147

H= 3.40



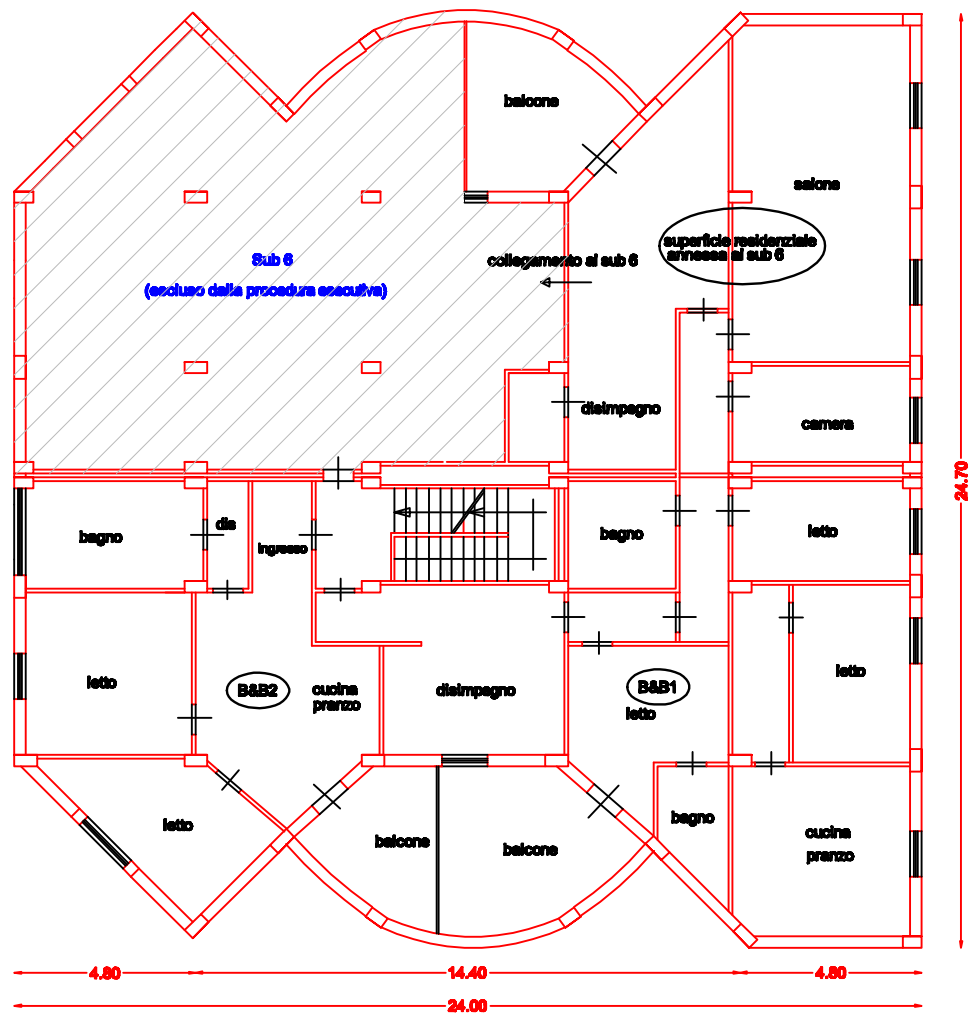


pianta piano primo (invariato)

Piano Primo

scala 1:200

superficie commerciale lorda mq 326



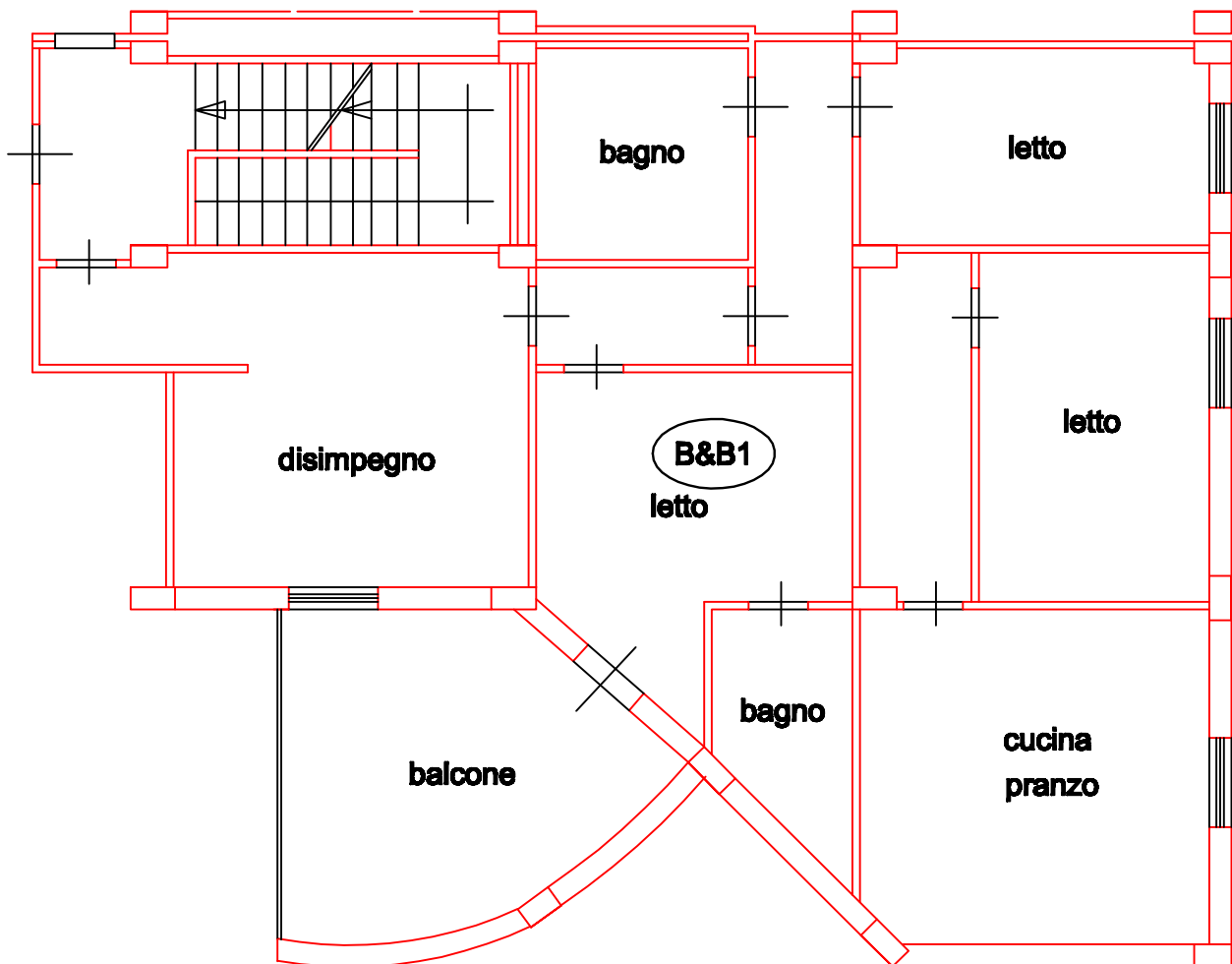
Piano Primo

scala 1:100

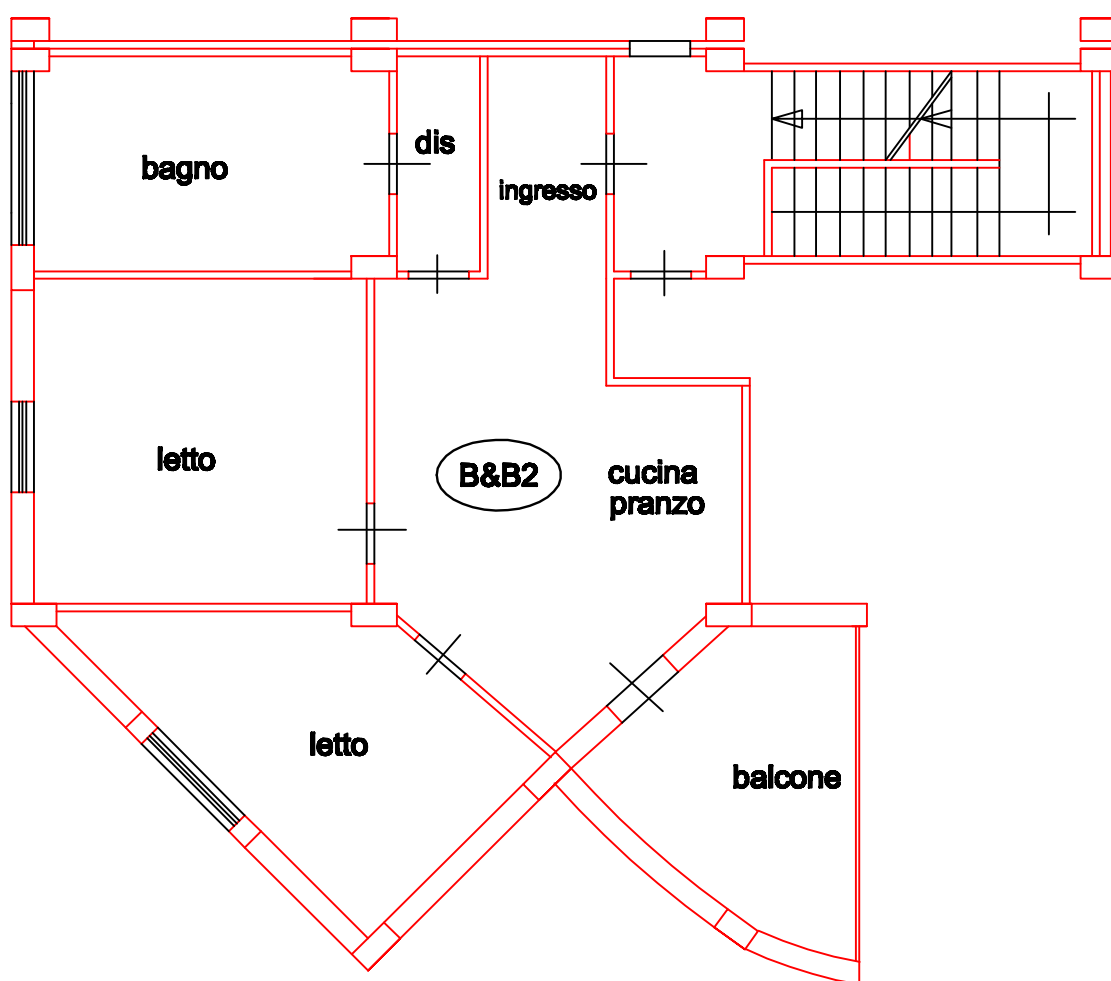
B&B1

H= 3.70

superficie commerciale lorda mq 130



Piano Primo
scala 1:100
H= 3.70
B&B2
superficie commerciale lorda mq 88

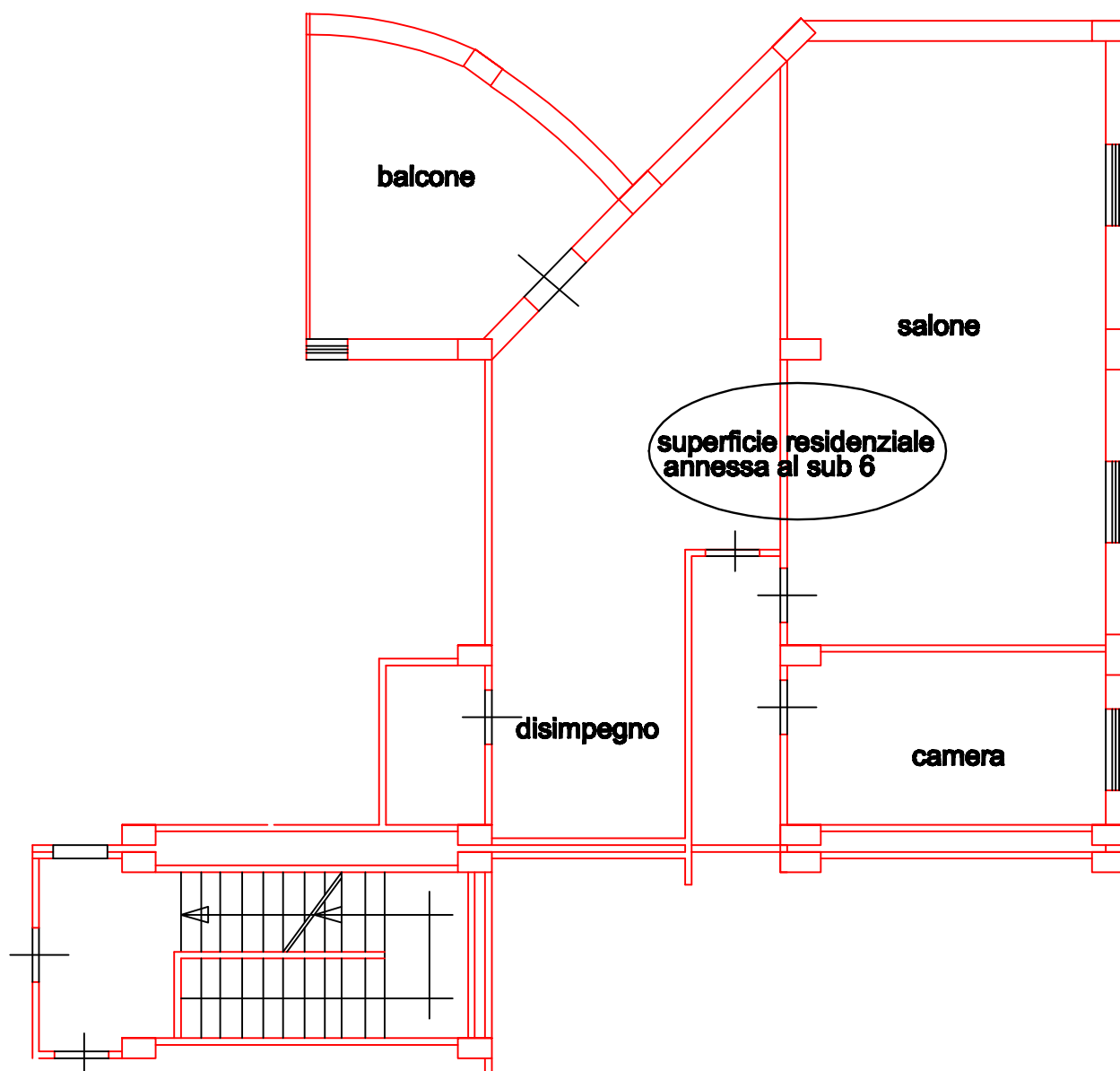


Piano Primo

scala 1:100

H= 3.70

superficie commerciale lorda mq 108



Studio tecnico ing. Nicola CORONA – vico Vulcano n. 48CTU – 85025 MELFI (PZ)
tel. 0972 21893 – 392 7854127 – e-mail: niccor47@gmail.com - PEC: nicola.corona@ingpec.eu

Tribunale di Potenza
Sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 42/2006 RGE del soppresso Tribunale di Melfi

[REDACTED]

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE IN MERITO ALLA
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.**

Il sottoscritto, ing. Nicola Corona, già esperto stimatore nel procedimento in epigrafe e incaricato con provvedimento in data 8 novembre 2023 del Giudice dell'Esecuzione dott. Davide Visconti di procedere alla regolarizzazione delle irregolarità urbanistiche e catastali dei beni pignorati, espone quanto segue.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

Inve [Redacted] tc., né [Redacted]
[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

3.5. Un'ulteriore precisazione è necessaria in merito alle stime che seguono: esse sono state fatte con riferimento a ciò che lo scrivente ha visionato nel sopralluogo del 2021 e rappresentato con descrizioni, grafici e foto nella Relazione di stima di quell'anno.

Il fabbricato, come riferito nella medesima relazione, nel corso degli anni è stato assoggettato a vari interventi che ne hanno modificato le caratteristiche [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Orbene, non si può escludere che nel lasso di tempo intercorso fra il marzo 2021 e la data odierna siano stati eseguiti altri interventi modificativi non autorizzati che lo scrivente non ha quindi potuto rilevare [REDACTED]

[REDACTED]

3.6. Per quel che riguarda la metodologia estimativa adoperata, si riconferma l'adesione ai principi fondanti dell'Estimo ed in particolare alla "Teoria dell'Ordinarietà", per cui si è tenuto conto delle condizioni oggettive che influenzano un giudizio di stima (le cosiddette caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali la tipologia, la pezzatura, il grado di rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione, la panoramicità, etc.), e si sono effettuate apposite indagini per vedere come il mercato concretamente apprezza beni simili.

Come è ben noto, l'attuale fase storica, che anche a Melfi non differisce da quella presente a livello nazionale, caratterizzata da una stasi prolungata del mercato immobiliare, non si è ancora esaurita: le compravendite sono assai scarse e riguardano prevalentemente, se non esclusivamente, beni immobili della fascia alta. In tali condizioni, non essendo praticamente possibile reperire dati significativi di compravendite di beni dello stesso segmento di quelli in esame, è inevitabile, oltre che opportuno e prudentiale, fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate.

Le ultime Tabelle emanate, riferite al 2° semestre 2024 (**Allegati n. 4a e n. 4 b**) e relative sia all'edilizia commerciale che a quella direzionale forniscono, per gli immobili ricadenti nella 3ª fascia/zona Periferica: c.da Bicocca, c.da Incoronata del Comune di Melfi, i range di valori (minimo e massimo) da applicare alla superficie lorda con uno stato conservativo normale:

- magazzini	380 €/mq	480 €/mq
- negozi	750 €/mq	950 €/mq
- uffici	710 €/mq	880 €/mq



I valori assunti nella stima del 2021 facevano riferimento alle Tabelle del 2° semestre 2020, i cui range erano:

- magazzini	380 €/mq	480 €/mq
- negozi	750 €/mq	950 €/mq
- abitazioni civili	810 €/mq	930 €/mq

Come può notarsi, i valori per magazzini e negozi sono gli stessi, a conferma della staticità del mercato immobiliare; all'epoca si erano considerati i dati per l'edilizia residenziale per la valutazione del cespite ubicato al 1° piano; oggi la stima va naturalmente fatta considerandolo come ufficio, in dipendenza delle due CILA presentate; e comunque, per completezza d'informazione, si riferisce che i valori per abitazioni civili nel 2° semestre 2024 sono scesi a: 770 €/mq (minimo) 880 €/mq (massimo.)

3.7. Si ripropone la divisione in lotti dei beni pignorati già adottata nella Relazione del 2021, aggiornando i dati catastali desunti dalla Visura attuale del 9 giugno 2025 (**Allegato n. 5**),

Lotto n. 1: Unità immobiliare (locale deposito) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 489, Superficie catastale totale mq 521, Rendita Euro 707,13; Via Galileo Ferraris snc piano S1

Lotto n. 2: Unità immobiliare (locale commerciale) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 10, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 180, Superficie catastale totale mq 196, Rendita Euro 1.933,61; via Eugenio Barsanti snc piano T

Lotto n. 3: Unità immobiliare (locale deposito) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 11, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 150, Superficie catastale mq 160, Rendita Euro 348,61; via Galileo Ferraris n. 13 piano T

Lotto n. 4: Unità immobiliare (locale commerciale) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 12, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 125, Superficie catastale totale mq 32 Rendita Euro 1.562,28; via Galileo Ferraris n. 13 piano T

Lotto n. 5: Unità immobiliare (appartamento) distinta al Catasto fabbricati del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, Superficie catastale totale mq 236*, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 230* Rendita Euro 529,88; CONTRADA BICOCCA SNC piano 1

**errori grossolani di trascrizione: deve intendersi mq 326 e mq 320*



3.10 Per il lotto n. 3, locale deposito sub 11 sito al piano terra (la cui Planimetria catastale compilata dopo la CILA si **allega con il n. 11**), si ritiene di dover applicare alla superficie commerciale lorda di mq 160 il valore unitario massimo di **480,00 €/mq**, soprattutto per la buona ubicazione e la visibilità dalla viabilità esterna

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene in esame è dato da:

mq 160 x 480,00 €/mq = € 76.800,00 e in cifra tonda € 77.000,00

Operando una riduzione del 10% si ottiene il prezzo a base d'asta pari a

€ 77.000,00 x 0,90 = € 69.300,00 e in cifra tonda € 69.000,00

da cui vanno ulteriormente dedotti:

- oneri regolarizzazione urbanistica e catastale sostenuti e da sostenere:	€ 2.000,00
- oneri per realizzazione nuovo cancelletto pedonale	€ 1.000,00
- oneri per l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica	<u>€ 2.000,00</u>
sommano	€ 5.000,00

In definitiva si propone un prezzo a base d'asta di € 64.000,00

3.11 Per il lotto n. 4, locale commerciale sub 12 sito al piano terra (la cui Planimetria catastale compilata dopo la CILA si **allega con il n. 12**), si ritiene di dover applicare alla superficie commerciale lorda di mq 147 il valore medio di 850,00 €/mq, per le stesse motivazioni adoperate per le altre unità del piano terra.

In definitiva il più probabile valore di mercato del bene in esame è dato da:

mq 147 x 850,00 €/mq = € 124.950,00 e in cifra tonda € 125.000,00

Operando la solita riduzione del 10% si ottiene il prezzo a base d'asta pari a

€ 125.000,00 x 0,90 = € 112.500,00 e in cifra tonda € 112.000,00

da cui vanno ulteriormente dedotti:

- oneri regolarizzazione urbanistica e catastale sostenuti e da sostenere:	€ 2.000,00
- oneri per realizzazione nuovo cancelletto pedonale	€ 1.000,00
- oneri per l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica	<u>€ 3.000,00</u>
sommano	€ 6.000,00

In definitiva si propone un prezzo a base d'asta di € 106.000,00

3.12 Più complessa la determinazione relativa al **Lotto n. 5**, costituito dal sub 5 sito al piano primo, con una superficie commerciale lorda di mq 326 abusivamente trasformata da ufficio ad alloggio, e per il quale, come si è ampiamente esposto, le due CILA presentate contemplano la sanatoria delle opere murarie eseguite e la loro demolizione per conseguire la configurazione, la consistenza e la destinazione d'uso originarie, con successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Preliminarmente si applica il valore medio della tabella per uffici di € (710+880)/2 = 795,00 €/mq, alla superficie di mq 326, ottenendo il più probabile valore di mercato del bene allorquando sarà stata completata la trasformazione a ufficio:

mq 326 x 795,00 €/mq = € 259.170,00 e in cifra tonda € 259.000,00



Si opera poi la solita riduzione del 10% ottenendo il prezzo a base d'asta:

€ 259.000,00 x 0,9 = € 233.100,00 e in cifra tonda € 233.000,00

Occorre adesso fare una valutazione di tutti gli oneri da portare in detrazione; fra quelli già considerati per le altre unità immobiliari, vanno opportunamente aumentate, per tener conto delle peculiarità della situazione, le spese per la regolarizzazione e quelle per l'indipendenza impiantistica:

- oneri regolarizzazione urbanistica e catastale sostenuti e da sostenere:	€ 5.000,00
- oneri per realizzazione nuovo cancelletto pedonale	€ 1.000,00
- oneri per l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica	€ 5.000,00
sommano	€ 11.000,00

Per quel che riguarda le spese di demolizione, un calcolo accurato potrebbe farsi solo dopo aver visionato l'immobile e aver effettuato un rilievo aggiornato dello stato di luoghi

In ogni caso, sulla scorta dei grafici (le tavole n. 4 e n. 5 della Relazione della CILA 62-2025 - Allegato 3c, che vanno stampate su fogli A3 per avere i disegni in scala 1:100), delle foto e dei ricordi visivi si può formulare una stima sintetica, come dalla Tabella che segue che ha considerato prezzi unitari desunti dal Prezzario Regione Basilicata 2025:

N°	Codice	Descrizione	pr. Unit.	quantità	importo
1	B.02.020.04	Rimozione serramenti in legno	mq	10,20	122,40
2	B.02.015.09	Demolizione rivestimenti nuovi bagni	mq	6,15	129,15
3	B.02.003.01	Demolizione di tramezzi	mq	13,92	1.767,84
4	B.02.026	Rimozione di apparecchi igienico sanitari	n.	8,00	104,00
5		Trasporto a rifiuto - a corpo			700,00
6		Conferimento a discarica - a corpo			1.200,00
7		Ripristino/modifica impianti - a corpo			2.000,00
8		Ripristino murature, pavimenti, ecc - a corpo			1.500,00
9		Totale lavori			7.523,39
10		in cifra tonda			7.500,00
11		Iva al 10%			750,00
12		Spese tecniche, contr. Cassa e IVA compresi - 20% lavori			1.500,00
13		Totale oneri			9.750,00
14		e in cifra tonda			€ 10.000,00

In definitiva le detrazioni applicabili valgono € (11.000,00 + 10.000,00) = € 21.000,00 e si può proporre un prezzo a base d'asta di € (233.000,00 - 21.000,00) = € 212.000,00.



4. Schemi sintetico-descrittivi dei lotti.

Si propongono i seguenti schemi sintetico-descrittivi.

Lotto n. 1: - piena ed intera proprietà di un locale ad uso deposito ubicato al piano interrato (o seminterrato) di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, composto da unico ampio vano, oltre a un WC per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 489**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 521**; confinante con spazio esterno, e rimanente [REDACTED], salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 3; oggetto di CILA n. 3151 in Sanatoria del 04/10/2024.

Sussistono per l'acquirente gli obblighi di

- completare la regolarizzazione urbanistica con il rilascio del Certificato di agibilità
- contribuire con gli altri condomini alla realizzazione del nuovo cancelletto pedonale
- conseguire l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica.

PREZZO BASE: € 174.000,00

Lotto n. 2: - piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso da via Eugenio Barsanti snc, con ultima destinazione autorizzata di bar, costituito da più ambienti, con deposito e servizi igienici, per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 180**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 198**; confinante con spazio esterno e rimanente [REDACTED] [REDACTED] salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 10; oggetto di CILA in data 05/04/23, di SCA in data 26/04/23 e munito di AQE

Sussistono per l'acquirente gli obblighi di

- contribuire con gli altri condomini alla realizzazione del nuovo cancelletto pedonale
- conseguire l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica.

PREZZO BASE: € 175.000,00

Lotto n. 3: - piena ed intera proprietà di un locale ad uso deposito ubicato al piano terra di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, costituito da più ambienti intercomunicanti, senza servizio igienico, per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 150**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 160**; confinante con spazio esterno e rimanente [REDACTED], salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 12; oggetto di CILA n. 3145 in Sanatoria del 30/09/2024.

Sussistono per l'acquirente gli obblighi di

- completare la regolarizzazione urbanistica con il rilascio del Certificato di agibilità
- contribuire con gli altri condomini alla realizzazione del nuovo cancelletto pedonale
- conseguire l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica.

PREZZO BASE: € 64.000,00



Lotto n. 4: - piena ed intera proprietà di un locale commerciale ubicato al piano terra di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, costituito da un ampio vano con piccolo deposito e servizio igienico, per una consistenza (superficie netta) di circa **mq 133**, e una superficie catastale (commerciale lorda) di circa **mq 147**; confinante con spazio esterno e rimanente proprietà [REDACTED], salvo altri; è riportato nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 12; oggetto di CILA n. 3145 in Sanatoria del 30/09/2024.

Sussistono per l'acquirente gli obblighi di

- completare la regolarizzazione urbanistica con il rilascio del Certificato di agibilità
- contribuire con gli altri condomini alla realizzazione del nuovo cancelletto pedonale
- conseguire l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica.

PREZZO BASE: € 106.000,00

Lotto n. 5: - piena ed intera proprietà di una porzione del 1° piano di un edificio sito in Melfi (PZ) in c.da Bicocca, con accesso dal n. 13 di via Galileo Ferraris, confinante con rimanente [REDACTED] salvo altri, riportata nel C.F. del Comune di Melfi al fg. 60 part. 965 sub. 5, costituita da una superficie commerciale lorda di mq 326 abusivamente trasformata con opere interne da ufficio ad alloggio e successivamente frazionata, per la quale sono state presentate la CILA "tardiva" in SANATORIA n. 00060-2025 prot. 13979 del 9 giugno 2025 per la sanatoria delle opere interne, e la CILA "ordinaria" n. 00062-2025 prot. 14260 del 11 giugno 2025 per la demolizione di dette opere sanate, allo scopo di conseguire la configurazione, la consistenza e la destinazione originarie, ripristinando lo stato legittimo dell'immobile.

Sussistono per l'acquirente gli obblighi di

- eseguire, nel rispetto delle norme vigenti, le opere previste dalla predetta CILA 62-2025 entro tre anni dal deposito
- completare la regolarizzazione urbanistica con il rilascio del Certificato di agibilità e dell'APE, nonché la variazione catastale
- contribuire con gli altri condomini alla realizzazione del nuovo cancelletto pedonale
- conseguire l'indipendenza e l'autosufficienza impiantistica.

PREZZO BASE: € 212.000,00.



Riepilogo lotti

Lotto n. 1	€ 174.000,00
Lotto n. 2	€ 175.000,00
Lotto n. 3	€ 64.000,00
Lotto n. 4	€ 106.000,00
Lotto n. 5	€ <u>212.000,00</u>
Totale lotti	€ 731.000,00

Allegati

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- n. 5 Visura catastale del 9 giugno 2025
- n. [REDACTED] Planimetria catastale aggiornata locale deposito piano interrato - part. 965 sub 3
- [REDACTED]. 7 [REDACTED]
- n. [REDACTED]
- n. 9 Planimetria catastale aggiornata locale bar - part. 965 sub 10
- [REDACTED]
- n. 11 Planimetria catastale aggiornata locale deposito piano terra - part. 965 sub 11
- n. 12 Planimetria catastale aggiornata locale commerciale piano terra - part. 965 sub 12

Tanto si doveva riferire. In scienza e coscienza.

Melfi, 12 giugno 2025

L'esperto stimatore
(ing. Nicola Corona)



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Allegato n. 5

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di MELFI (F104) provincia POTENZA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di MELFI (Codice F104) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		60	965	10			C/1	4	180m ²	Totale: 196 m ²	Euro 1.933,61	VIA EUGENIO BARSANTI n. SNC Piano T VARIAZIONE del 13/06/2023 Pratica n. PZ0040597 in atti dal 13/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 40597.1/2023)	Annotazione
2		60	965	11			C/2	4	150m ²	Totale: 160 m ²	Euro 348,61	VIA GALILEO FERRARIS n. 13 Piano T VARIAZIONE del 27/05/2025 Pratica n. PZ0054569 in atti dal 28/05/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54569.1/2025)	Annotazione
3		60	965	12			C/1	5	125m ²	Totale: 132 m ²	Euro 1.562,28	VIA GALILEO FERRARIS n. 13 Piano T VARIAZIONE del 27/05/2025 Pratica n. PZ0054569 in atti dal 28/05/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54569.1/2025)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: m² 455 Rendita: Euro 3.844,50

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	
1		

2. Immobili siti nel Comune di MELFI (Codice F104) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		60	965	3			C/2	1	489m ²	Totale: 540 m ²	Euro 707,13	VIA GALILEO FERRARIS n. SNC Piano S1 VARIAZIONE del 27/05/2025 Pratica n. PZ0054569 in atti dal 28/05/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54569.1/2025)	Annotazione
2		60	965	5			A/2	2	12,0 vani	Totale: 236 m ² Totale escluse aree scoperte**: 230 m ²	Euro 529,88	CONTRADA BICOCCA n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		60	965	6			A/2	5	6,5 vani	Totale: 132 m ² Totale escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 486,76 Lire 942.500	ZONA P.I.P. D1 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 18,50 m² 489 Rendita: Euro 1.723,77

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0054569 del 27/05/2025

Comune di Melfi

Via Galileo Ferraris

Allegato n. 6

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 965

Subalterno: 3

Compilata da:

Corona Nicola

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Potenza

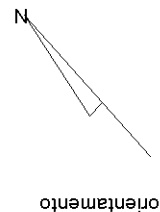
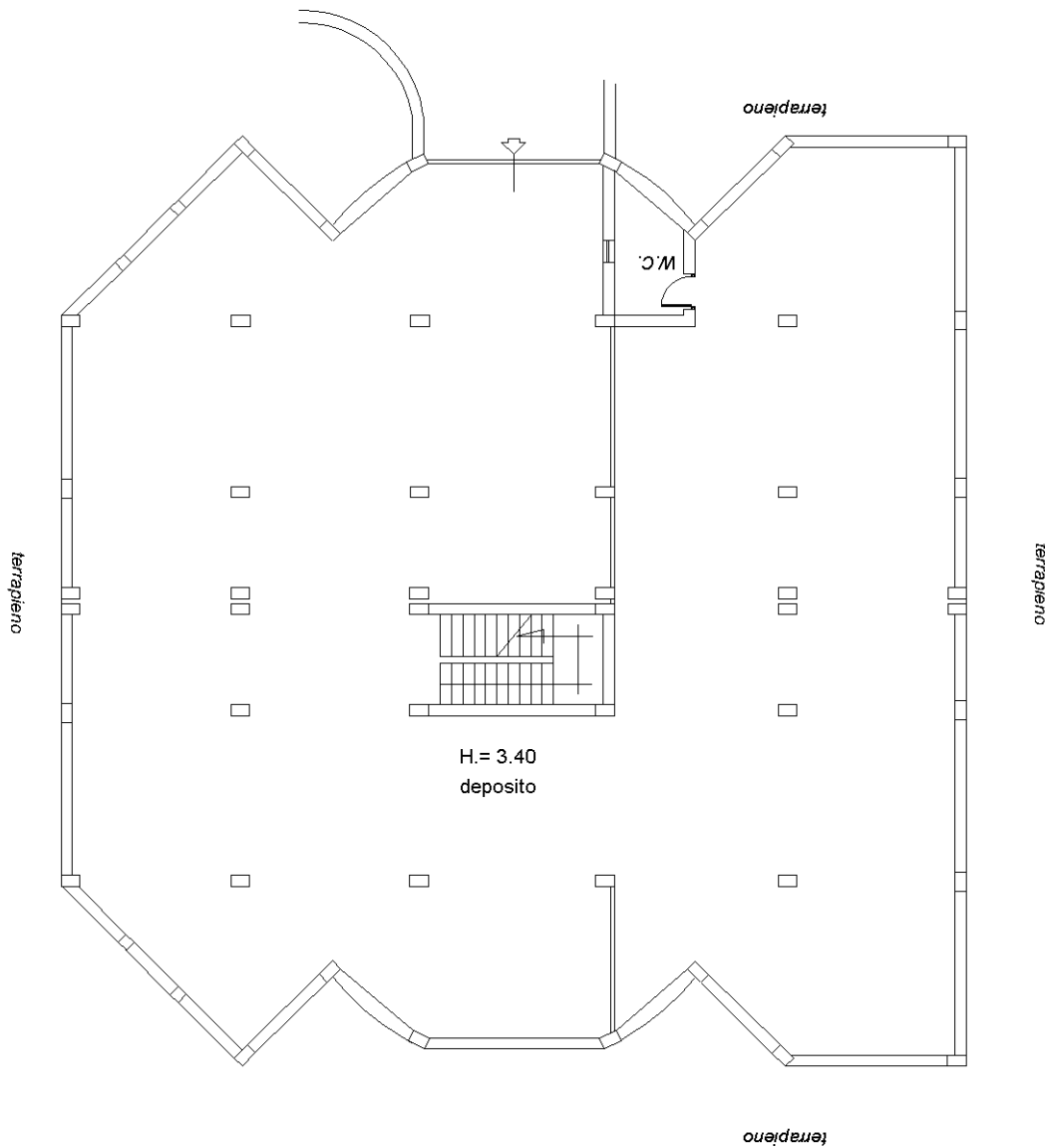
N. 253

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano interrato



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0040597 del 13/06/2023

Comune di Melfi

Via Galileo Ferraris

Allegato n. 9

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 965

Subalterno: 10

Compilata da:

Locuratolo Pasquale

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Potenza

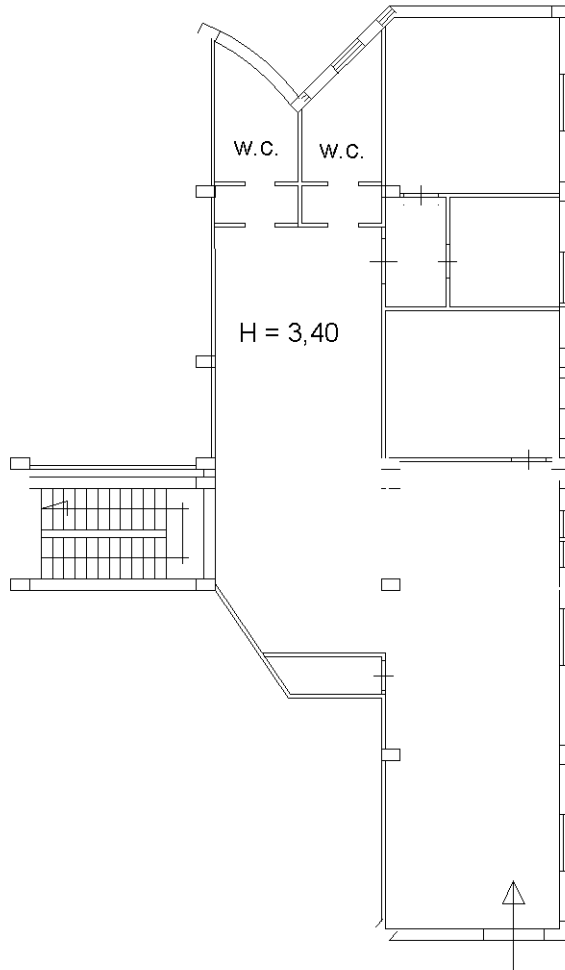
N. 2322

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

P.T.



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0054569 del 27/05/2025

Comune di Melfi

Via Galileo Ferraris

Allegato n. 11

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 965

Subalterno: 11

Compilata da:

Corona Nicola

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Potenza

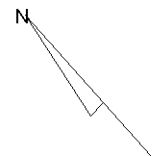
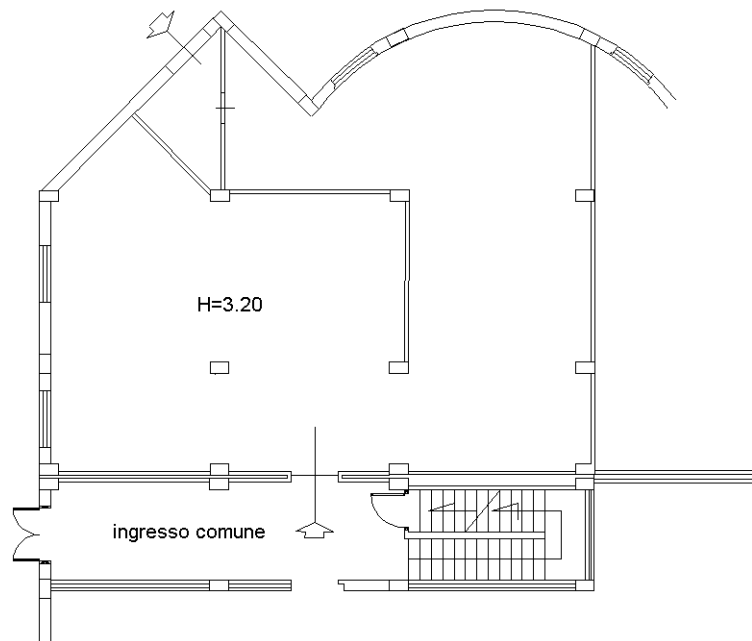
N. 253

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



orientamento

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza

Dichiarazione protocollo n. PZ0054569 del 27/05/2025

Comune di Melfi

Allegato n. 12

Via Galileo Ferraris

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 965

Subalterno: 12

Compilata da:

Corona Nicola

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Potenza

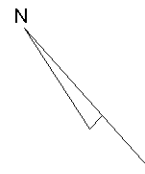
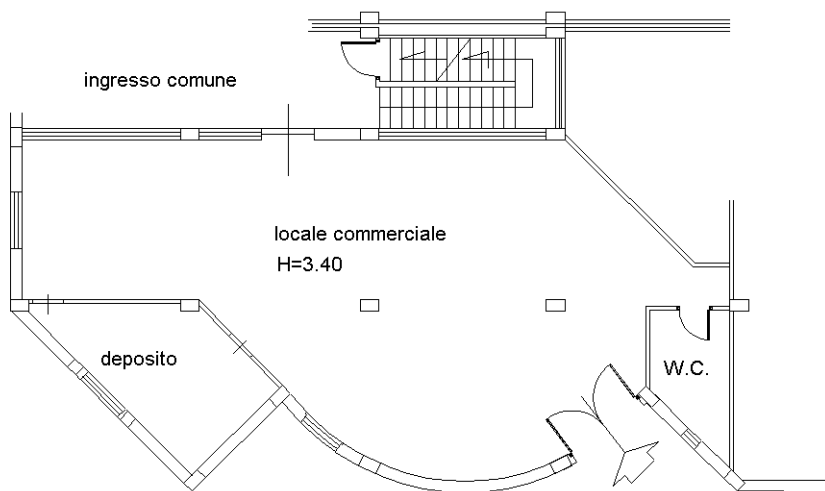
N. 253

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



orientamento

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2025 - Comune di MELFI(F104) - < Foglio 60 - Particella 965 - Subalterno 12 >
VIA GALILEO FERRARIS n. 13 Piano T