

# TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

**OGGETTO:**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 34/2024 R.G.E.  
a carico di [REDACTED] E [REDACTED].**

**UDIENZA: 4 GIUGNO 2025**

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLO (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax: 0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Angela ALBORINO**

Cust.ode Giudiziario : **Avv. Gabriele MESSINA**

Vico Busciolano, 5

85100 Potenza (PZ)

Nr. lotto

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

Nr. tavola:

Data tavola:

Tipo vista:

**2025\_01**

**Aprile 2025**

Committente

Autore





|  |           |
|--|-----------|
| <b>INDICE</b>  |           |
| <b>INCARICO E QUESITI.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>VERIFICHE PRELIMINARI.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>RISPOSTA AI QUESITI.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. ....</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....</b>                 | <b>10</b> |
| <b>3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO. ....</b>   | <b>11</b> |
| <b>4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO). ....</b>                       | <b>14</b> |
| <b>4.1 LOTTO UNICO – Lu. ....</b>  | <b>14</b> |
| <b>5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....</b>                        | <b>17</b> |
| <b>6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</b> | <b>18</b> |
| <b>8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI. ....</b>                 | <b>19</b> |
| <b>9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA. ....</b>   | <b>20</b> |
| <b>10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA ....</b>  | <b>23</b> |
| <b>10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO ....</b>  | <b>24</b> |
| <b>10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....</b>  | <b>26</b> |
| <b>11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>                                      | <b>27</b> |
| <b>12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI. ....</b>  | <b>27</b> |
| <b>13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ....</b>                                      | <b>27</b> |
| <b>CONCLUSIONI .....</b>   | <b>27</b> |
| <b>APPENDICE .....</b>   | <b>29</b> |





## INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **34/2024** a carico di [REDACTED] E [REDACTED], con nomina del Giudice Delegato in data 5 gennaio 2025, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *procedere a una sommaria descrizione del bene (schema sintetico-descrittivo del lotto).*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;*
- 7) *referire dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli **derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli** connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *referire dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *referire della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il perito determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il perito determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il perito lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);*
- 10) *determinare il valore del procedimento esecutivo con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);*
- 11) *dire se l'immobile oggetto della procedura risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;*



- 12) *in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazione, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dire in che misura il valore di stima dell'immobile oggetto della procedura debba essere ridotto;*
- 13) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- 14) *estragga report fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*

Per la stesura della presente relazione, si sono svolte le necessarie indagini e assunte le adeguate informazioni, sono stati eseguiti appropriati sopralluoghi presso i luoghi oggetto di discussione, analizzando la consistenza e le caratteristiche degli immobili e producendone adeguata testimonianza grafica e fotografica.



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi e a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente perito espone la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti 15 parti, per rispondere ai quesiti posti dal G.E.:

1. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 (Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento).
2. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 (Individuazione dei beni componenti ciascun lotto).
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 (Individuazione Catastale del bene pignorato)
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 (Descrizione sommaria del bene).
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 (Ricostruzione dei passaggi di proprietà).
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 (Verifica dello stato di possesso degli immobili).
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente).
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 (Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati).
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica).
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 (Determinazione del valore della procedura).
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 (Verifica dell'esistenza della certificazione energetica).
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 (Verifica della sussistenza di Diritti Opponibili).
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 (Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo).
14. CONCLUSIONI.
15. ALLEGATI.

## VERIFICHE PRELIMINARI.

### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 1 della Legge 2 agosto 1998 n. 302 (istanza di vendita) che, al primo comma, recita:

*"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

In particolare risultano già depositati telematicamente in Cancelleria:



- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 02/04/2024;

- Estratto di Mappa.

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

Nella suddetta certificazione i beni sono bene identificati e risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'individuazione del bene immobile oggetto della vendita è funzionalmente dipendente dalle modalità con cui deve aver luogo il pignoramento: l'oggetto della vendita deve coincidere infatti con l'oggetto del pignoramento. Conseguentemente, tale individuazione necessita l'indicazione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota, dei dati di identificazione catastale.

È noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985, il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

1. diritto immobiliare di **PROPRIETÀ**, per la **quota di 1/1**, in regime di comunione legale, sulla consistenza immobiliare sita in Tito (Pz), C.da Serra n. 54, identificato catastalmente nel seguente modo:

| CATASTO | LOTTO                 | COMUNE | FOGLIO | MAPPALE | SUB | DIRITTI REALI | QUOTA |
|---------|-----------------------|--------|--------|---------|-----|---------------|-------|
| Urbano  | <b>LOTTO UNICO-Lu</b> | TITO   | 10     | 176     | 9   | PROPRIETA'    | 1/1   |

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non è presente nessuna discordanza catastale. Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si allega l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della ortofoto con la mappa catastale.



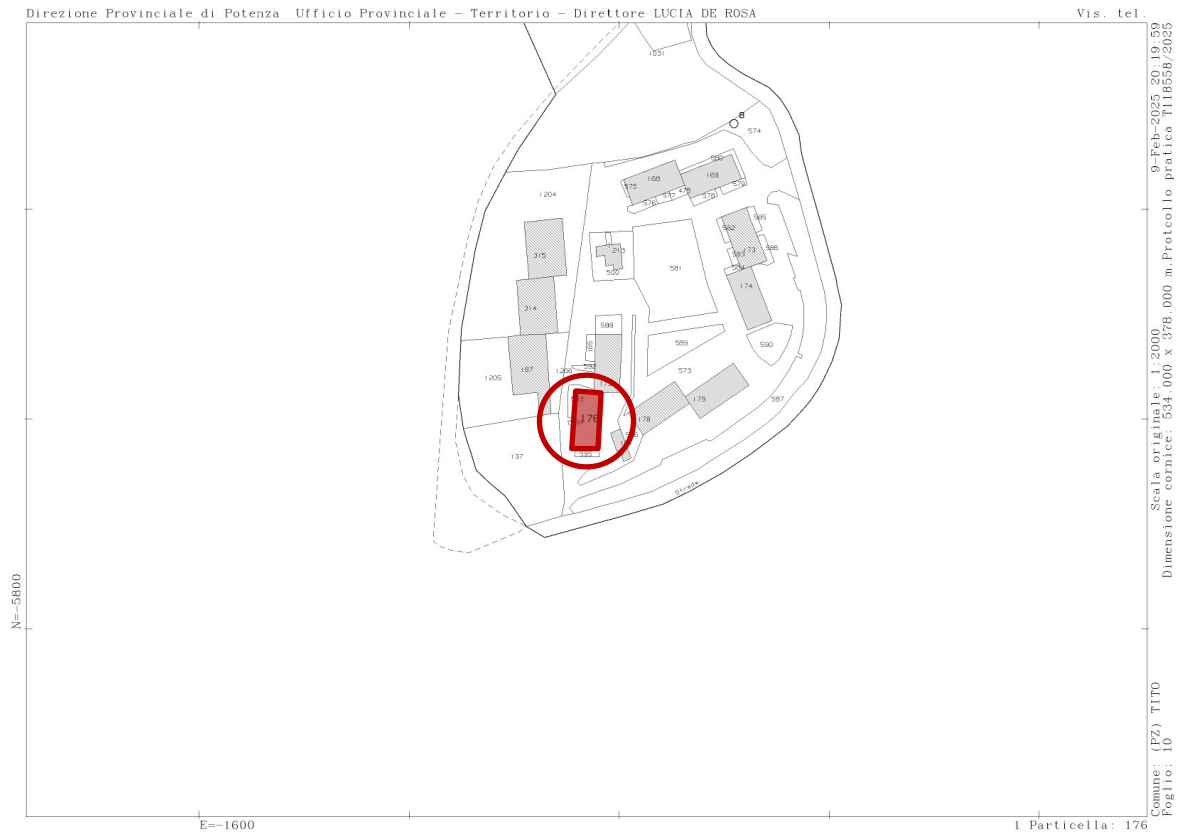


Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 10 Mappale 176 Sub 9 (ALL. 01).



Figura 2 – Estratto di mappa con sovrapposizione ortofoto (ALL. 02).



## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. 34/2024 a carico di [REDACTED] E [REDACTED] sono composti da un appartamento articolato da un unico livello posto al piano terzo di un edificio composto da quattro piani oltre il piano soffitte, situato nel Comune di Tito (PZ) in C.da Serra n. 54, pervenuto in forza di Atto del 31/07/2002 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 59360 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11276.1/2002 Reparto PI di POTENZA in atti dal 05/08/2002. Il lotto costituisce una porzione di edificio, confinante a Nord con la particella 592, a Est con la particella 573, a Sud con la particella 595 e a Ovest con le particelle 573, 593 e 594. Gli immobili sono ubicati in una zona periferica, ovvero in Ambito Urbano “**Zona TC/B3 – Aree edificate ed edifici compresi in tessuti di recente formazione consolidati**” del territorio del Comune di Tito. La particella 176 si compone, nel complesso, di quattro piani fuori terra. Il lotto conta di sei abitazioni di tipo popolare (A/4), otto di tipo economico (A/3), di un deposito (C/2), di sette autorimesse (C/6) e si estende per una superficie di circa 340 mq., occupati interamente dalla costruzione. L’intera zona risulta essere morfologicamente collinare, dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano. In base a quanto riportato all’interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Tito, sezione Urbanistica, si evince che l’area in questione ricade in **Ambito Periurbano “Zona a Trasformabilità limitata”**.

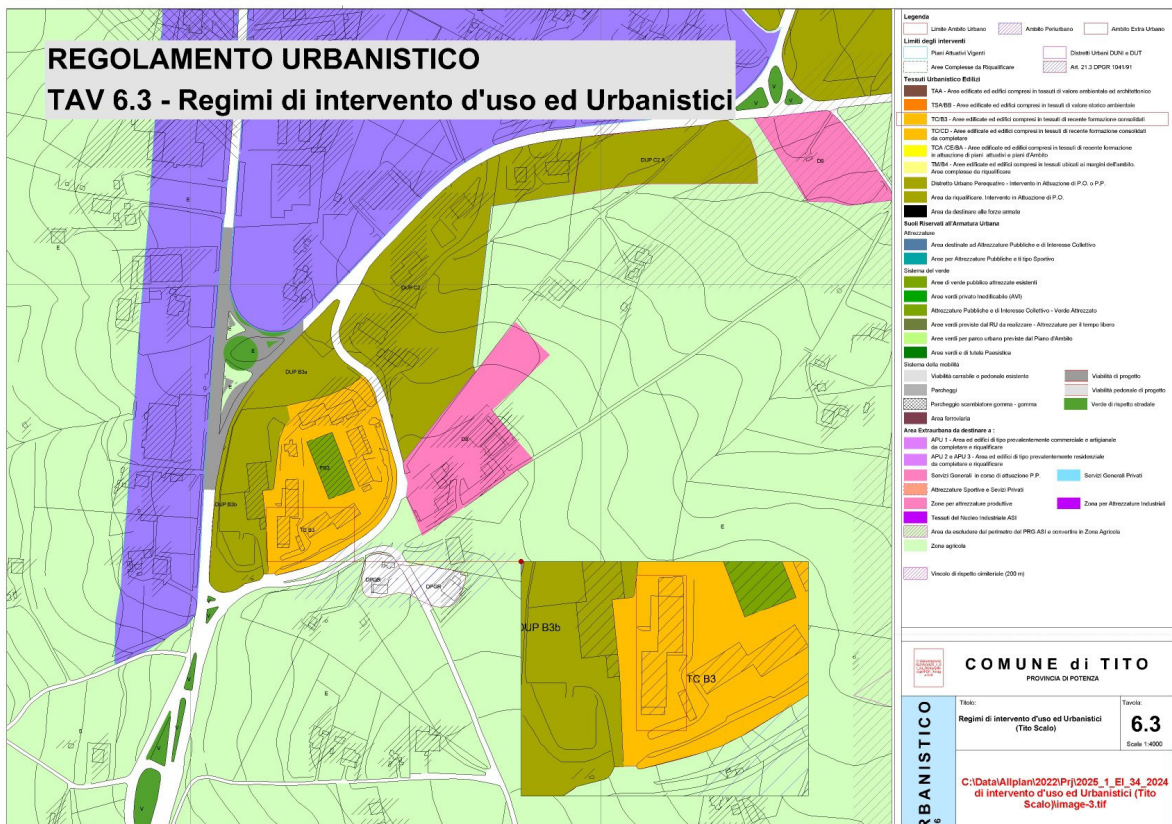


Figura 3 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.



Si accede al Lotto mediante un portone in alluminio posto su lato Ovest, che si apre su una strada pubblica.



**INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO UNICO- LU**

**Figura 4 – Ingresso al fabbricato di C.da Serra n. 54.**



**Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.**

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 09/02/2025 (**ALL. 04**) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.



**LOTTO UNICO – Lu:**

| TITO Catasto Fabbricati Foglio 10 p.IIa 176 Sub 9 |        |   |     |                     |              |  |  |
|---|--------|---|-----|---------------------|--------------|--|--|
| Dati Identificativi                               |        |   |     | Dati di Classamento |              |  |  |
| Comune  | Foglio | P.IIa   | Sub | Categoria           | Rendita (€.) |  |  |
| Tito  | 10     | 176   | 9   | A/3                 | 258,49       |  |  |
| Intestazione                                      |        | 1. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]<br>(CF. [REDACTED]) |     |                     |              |  |  |

**STORICO-PROVENIENZA****Situazione degli intestati dal 31/07/2002**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                            | CODICE FISCALE  | DIRITTI E ONERI REALI                         |
|--------------------------|--|---|---|
| 1                        | [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] | [REDACTED]  | Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |  | Atto del 26/03/1982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 59360- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11276.1/2002 Reparto PI di POTENZA in atti dal 05/08/2002. |   |

**Situazione degli intestati relativo ad atto del 26/03/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI               | CODICE FISCALE   | DIRITTI E ONERI REALI            |
|--------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|
| 1                        | COMUNE DI TITO sede TITO (PZ) | 00128970761  | (1) Proprietà fino al 31/07/2002 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                               | Atto del 26/03/1982 Pubblico ufficiale GIULIANI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 61957 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 220 registrato in data 01/04/1982- COMPRAVENDITA Voltura n. 165/1984 in atti dal 12/09/1994. |                                  |

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                  | CODICE FISCALE                         | DIRITTI E ONERI REALI                      |
|--------------------------|----------------------------------|--|--|
| 1                        | SOCIETA' MANCUSI COSTRUZIONI SRL |  | (1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/03/1982 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                                  | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |  |

**Unità immobiliare dal 09/12/1999**

| Dati Identificativi | Dati di Classamento |
|---------------------|---------------------|
|---------------------|---------------------|



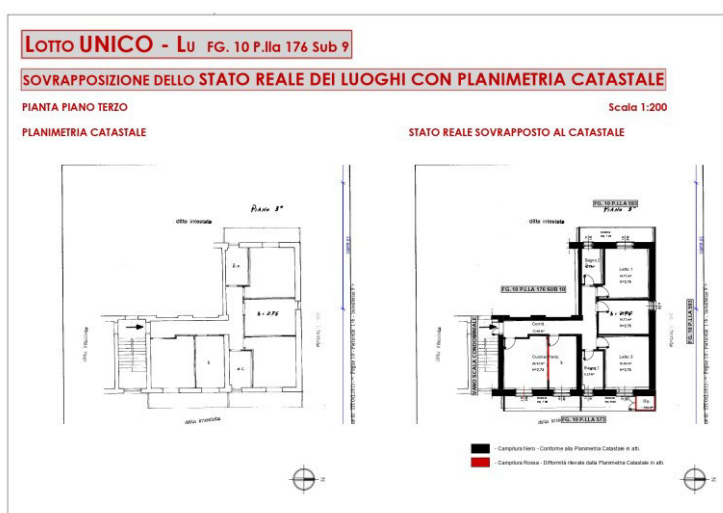
| N.                       | Foglio | P.IIa | Sub   | Categoria | Classe | Superficie catastale | Rendita (€) |  |  |
|--------------------------|--------|-------|---|-----------|--------|----------------------|-------------|--|--|
| 1                        | 10     | 176   | 9   | A/2       | 6      |                      | 511,29      |  |  |
| <b>DATI DETIVANTI DA</b> |        |       | Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario. |           |        |                      |             |  |  |

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

| Dati Identificativi      |        |       |   | Dati di Classamento |        |                      |             |  |  |
|--------------------------|--------|-------|---|---------------------|--------|----------------------|-------------|--|--|
| N.                       | Foglio | P.IIa | Sub   | Categoria           | Classe | Superficie catastale | Rendita (L) |  |  |
| 1                        | 10     | 176   | 9   | A/2                 | 6      |                      | 576         |  |  |
| <b>DATI DETIVANTI DA</b> |        |       | CLASSAMENTO del 14/07/1983 in atti dal 20/10/1990 SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 28.11.1989 (n. 117.1/1983) |                     |        |                      |             |  |  |

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

| Dati Identificativi      |        |       |  | Dati di Classamento |        |                      |             |  |  |
|--------------------------|--------|-------|--|---------------------|--------|----------------------|-------------|--|--|
| N.                       | Foglio | P.IIa | Sub                                    | Categoria           | Classe | Superficie catastale | Rendita (L) |  |  |
| 1                        | 10     | 176   | 9                                      |                     |        |                      |             |  |  |
| <b>DATI DETIVANTI DA</b> |        |       | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |                     |        |                      |             |  |  |



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

Dal confronto tra quanto rilevato e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate in atti emerge che sono presenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti, in particolare bisogna aggiornare queste ultime; dunque, è OBBLIGATORIO procedere a una nuova formulazione catastale. Per la regolarizzazione delle difformità bisognerà presentare Denuncia di

Variazione Catastale per addivenire a una corretta rappresentazione grafica, le cui spese ammontano a € 500,00, comprensive di diritti fissi (Cfr. § 9).





**Figura 8 – Planimetria Catastale Lotto Lu – Piano Terzo (ALL. 06).**

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

##### **4.1 LOTTO UNICO – L<sub>U</sub>.**

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Tito (PZ) alla C.da Serra n. 54, Piano Terzo: il complesso è formato da 7 ambienti destinati rispettivamente a corridoio, cucina-pranzo, letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1 e 2, censita al **NCEU** al foglio **10 P.IIa 176 Sub 9**. Confina a Nord con la p.IIa 593, a Est con la p.IIa 573, a Sud con il vano scala condominiale e a Ovest con il Sub 10.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e non è conforme alle norme urbanistiche. Gli immobili sono parzialmente abusivi e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria come meglio specificato al § 9. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

Ricade in zona **“TC/B3 – Aree edificate ed edifici compresi in tessuti di recente formazione consolidati”**.

**PREZZO BASE euro 70.250,00 (Euro Settantamilduecentocinquanta/00).**

L'immobile identificato con la particella n. 176 sub 9 è stato edificato con C.E. n. 15 del 01.09.1977 Prot. N. 303 e C.E. n. 220/bis del 09.06.1980 Prot. N. 646UT (**ALL.09**).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

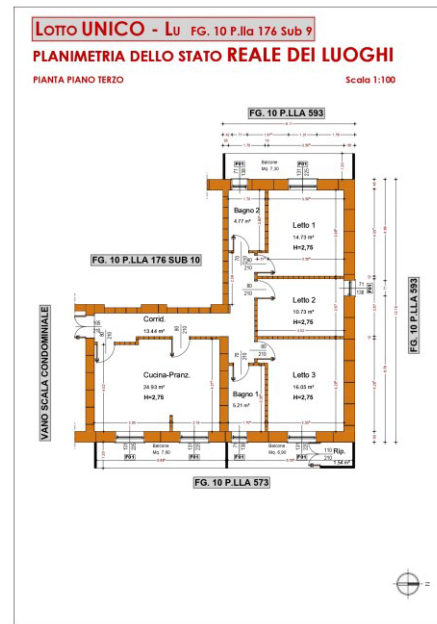
- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;





## [Lu] Abitazione al Piano Terzo

- Corridoio (H.= 2,75 m) di superficie utile 13,44 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- Cucina-Pranzo (H.= 2,75 m) di superficie utile 24,93 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 3 Camere (H.= 2,75 m) di superficie utile rispettivamente 14,73 mq., 10,73 mq. e 16,05 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 2 Bagni (H.= 2,75 m) di superficie utile rispettivamente 5,21 mq. e 4,77 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro;
- N. 3 Balconi di superficie utile rispettivamente 6,90 mq., 7,30 mq. e 7,70 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres di colore chiaro.



**Figura 10 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO TERRA (ALL. 07).**

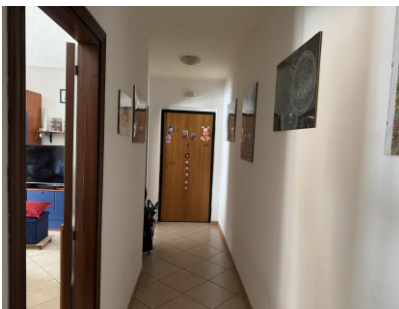


FOTO 1 – Corridoio



FOTO 2 – Cucina-Pranzo



FOTO 3 – Bagno 1



FOTO 4 – Letto 1



FOTO 5 – Letto 2



FOTO 6- Letto 3





FOTO 7 – Bagno 2



FOTO 8– Prospetto Anteriore



FOTO9–Prospetto Posteriore

**5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

Dall’analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l’Agenzia delle Entrate - Territorio al 01/10/2024 (**ALL. 04**) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al **punto n. 3**, ovvero:

**STORICO-PROVENIENZA**

**Situazione degli intestati dal 31/07/2002**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                            | CODICE FISCALE  | DIRITTI E ONERI REALI                         |
|--------------------------|--|---|---|
| 1                        | [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] | [REDACTED]  | Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |  | Atto del 26/03/1982 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 59360- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11276.1/2002 Reparto PI di POTENZA in atti dal 05/08/2002. |   |

**Situazione degli intestati relativo ad atto del 26/03/1982 (antecedente all’impianto meccanografico)**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI               | CODICE FISCALE   | DIRITTI E ONERI REALI            |
|--------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|
| 1                        | COMUNE DI TITO sede TITO (PZ) | 00128970761  | (1) Proprietà fino al 31/07/2002 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                               | Atto del 26/03/1982 Pubblico ufficiale GIULIANI Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 61957 - UR Sede POTENZA (PZ) Registrazione n. 220 registrato in data 01/04/1982- COMPRAVENDITA Voltura n. 165/1984 in atti dal 12/09/1994. |                                  |

**Situazione degli intestati dall’impianto meccanografico**

| N.                       | DATI ANAGRAFICI                  | CODICE FISCALE                         | DIRITTI E ONERI REALI                      |
|--------------------------|----------------------------------|--|--|
| 1                        | SOCIETA’ MANCUSI COSTRUZIONI SRL |  | (1) Proprietà 1000/1000 fino al 26/03/1982 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> |                                  | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |  |



## Unità immobiliare dal 09/12/1999

| Dati Identificativi      |        |       |     | Dati di Classamento   |        |                      |             |  |
|--------------------------|--------|-------|-----|---|--------|----------------------|-------------|--|
| N.                       | Foglio | P.IIa | Sub | Categoria   | Classe | Superficie catastale | Rendita (€) |  |
| 1                        | 10     | 176   | 9   | A/2   | 6      |                      | 511,29      |  |
| <b>DATI DETIVANTI DA</b> |        |       |     | Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario. |        |                      |             |  |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/07/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

| Dati Identificativi      |        |       |     | Dati di Classamento   |        |                      |             |  |
|--------------------------|--------|-------|-----|---|--------|----------------------|-------------|--|
| N.                       | Foglio | P.IIa | Sub | Categoria   | Classe | Superficie catastale | Rendita (L) |  |
| 1                        | 10     | 176   | 9   | A/2   | 6      |                      | 576         |  |
| <b>DATI DETIVANTI DA</b> |        |       |     | CLASSAMENTO del 14/07/1983 in atti dal 20/10/1990 SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 28.11.1989 (n. 117.1/1983) |        |                      |             |  |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| Dati Identificativi      |        |       |     | Dati di Classamento                    |        |                      |             |  |
|--------------------------|--------|-------|-----|--|--------|----------------------|-------------|--|
| N.                       | Foglio | P.IIa | Sub | Categoria                              | Classe | Superficie catastale | Rendita (L) |  |
| 1                        | 10     | 176   | 9   |  |        |                      |             |  |
| <b>DATI DETIVANTI DA</b> |        |       |     | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |        |                      |             |  |

### 6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto della presente vendita forzata, costituenti il **LOTTO UNICO – Lu**, è allo stato attuale nella disponibilità del debitore esecutato e del suo nucleo familiare, pertanto non sconta nessuna riduzione del valore.

### 7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

- Sulla base delle concessioni Edilizie e quindi in relazione agli strumenti Urbanistici in vigore nel Comune di Paterno, sezione Urbanistica, si evince che sull'area in questioni insistono vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero:

**“TC/B3 – Aree edificate ed edifici compresi in tessuti di recente formazione consolidati”.**



Si riportano in sintesi le previsioni strutturali e ricognitive del R.U.

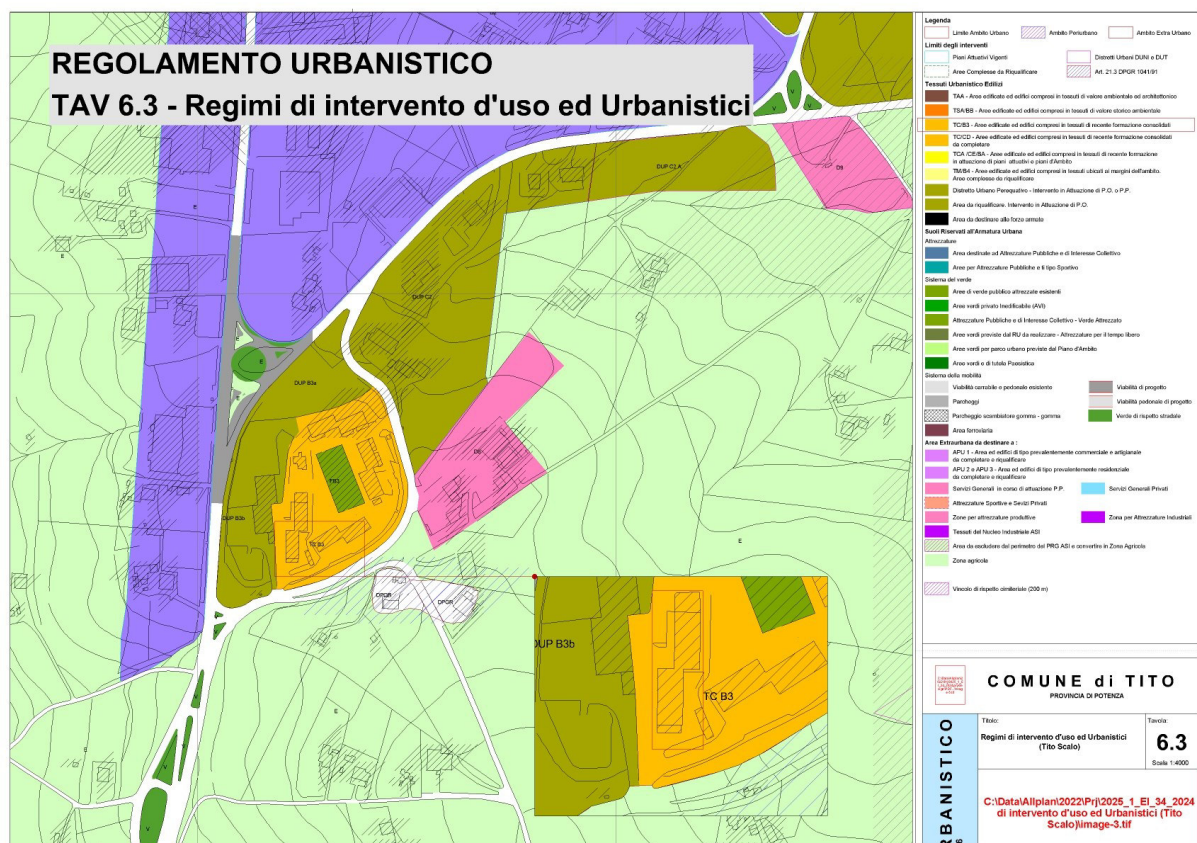


Figura 12 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.

- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

## 8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.

### PROVENIENZA:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Di Lizia Antonio, Notaio in Potenza, del 31/07/2002 rep. 59360, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Sevizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza il 01/08/2002 al n. 11276 di formalità; **favore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di 1/2 della piena proprietà, e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di 1/2 della piena proprietà.

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 02/04/2024, sulle unità censite al **NCEU** al foglio 10 Mappale 176 Sub 9 gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

### ISCRIZIONI



1. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 10/04/2008 al n. 1838, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO, Pubblico ufficiale BIANCHINI FRANCESCO n. Rep. 54167/6101, a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA, sede ROMA (RM) C.F. 00348170101, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 10 P.LLA 176 Sub 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 10 P.LLA 176 Sub 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE (**ALL.08**);
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 10 P.LLA 176 Sub 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE (**ALL.08**);

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 25/03/2024 ai nn. Rg. 4736 – Rp. 4026, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 380 del 04/03/2024 Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE DI POTENZA UNEP, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di ITACA SPV S.R.L., sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05310700264, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 10 P.LLA 176 Sub 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 10 P.LLA 176 Sub 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE (**ALL.08**);
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 10 P.LLA 176 Sub 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di COMUNIONE LEGALE (**ALL.08**).

### **9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.**

L'immobile identificato con la particella n. 176 sub 9 è stato edificato con C.E. n. 15 del 01.09.1977 Prot. N. 303 e C.E. n. 220/bis del 09.06.1980 Prot. N. 646UT (**ALL.09**).

Per il fabbricato innanzi indicato è stato richiesto, e rilasciato, il Certificato di Abitabilità del 21.07.1983.

Dal confronto tra il progetto (C.E. n. 220/bis del 09.06.1980 Prot. N. 646UT (**ALL.09**)) ed il



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

### [Lu] Abitazione - Piano Terzo

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture, diversa dimensione delle solette dei balconi con chiusura di un pezzo dello stesso.
2. Realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.



Figura 13 – Sovrapp. Stato Reale dei Luoghi/Progetto Autorizzato Lotto U - LU PIANO TERZO (ALL. 10).

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

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

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

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili



con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

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

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ne consegue che la regolarizzazione di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di **€ 7.016,00**, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria o SCIA alternativa al PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 5.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi.



## 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

Al fine di ricercare il più probabile valore di mercato per il bene prima descritto, si è adottato il metodo comparativo pluriparametrico, metodo che tiene conto globalmente degli aspetti rilevanti come:

- la posizione (zona); le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti in zona; il contesto urbano circostante (tipo e qualità); l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto alle infrastrutture presenti; la dotazione e la qualità delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, ascensore, scale, etc); le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile; lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile e dello stabile in cui si trova; lo stato di manutenzione e d'uso degli impianti tecnologici; l'esposizione.

Esso consiste, operativamente, nell'individuare, attraverso l'analisi del mercato immobiliare della zona in oggetto, un insieme di possibili valori da attribuire all'unità di consistenza del bene (nel caso di immobili tale unità di consistenza è il "metro quadro commerciale", nel caso di terreni l'ettaro o il mq); il valore medio di questo insieme viene poi combinato con coefficienti valutativi dei predetti aspetti rilevanti così da ottenere un valore di riferimento e infine si moltiplica quest'ultimo per quello dell'unità di consistenza dell'immobile così da dedurne il valore.

Inoltre, poiché il giudizio di stima deve riferirsi a un bene pienamente fruibile e totalmente conforme, bisognerà, quando necessario, detrarre dal valore così ottenuto i costi funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione.

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

- determinazione della superficie commerciale; definizione del valore dell'unità di superficie per la zona in oggetto; valutazione delle spese funzionali alle eventuali pratiche di regolarizzazione (catastali, amministrative, demolizioni ecc.); stima del valore degli immobili.

### 10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

- **Fabbricati**

Parametro tecnico utilizzato: **Superficie commerciale (mq.)**

$$Sc = Slr + Slp$$

Sc: Superficie commerciale

Slr: Superficie lorda residenziale

Slp: Superficie lorda delle pertinenze

- Alle superfici dei locali principali e delle pertinenze si applicano i coefficienti riduttivi riportati in tabella:



### Coefficients per il calcolo della superficie commerciale

| Tipo di superficie   | %     |
|--|-------|
| Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni                                  | 100   |
| Muri perimetrali interni   | 50    |
| Cantina, soffitta (locali di sgombero)   | 20-35 |
| Taverna o mansarda (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)                             | 50    |
| Balconi o terrazzi scoperti  | 30-35 |
| Balconi coperti  | 30-50 |
| Balconi coperti con divisori laterali in muratura  | 50    |
| Verande, logge   | 65-90 |
| Giardino (di proprietà esclusiva)  | 1-5   |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq | 35    |
| Posti auto scoperti (spazio aperto) dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq            | 20    |

- La superficie commerciale, del singolo lotto, risulta quindi dalla seguente tabella:

#### LOTTO UNICO - LU [FG. 10 P.IIa 176 Sub 9]:

| Destinazione              | Superficie lorda (mq.) | Coefficiente di destinazione (%) | Superficie commerciale (mq.) |
|---------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Abitazione al Piano Terzo | 113,15                 | 100                              | 113,15                       |
| Balconi coperti           | 19,95                  | 50                               | 9,97                         |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>  |                        |                                  | <b>123,12</b>                |

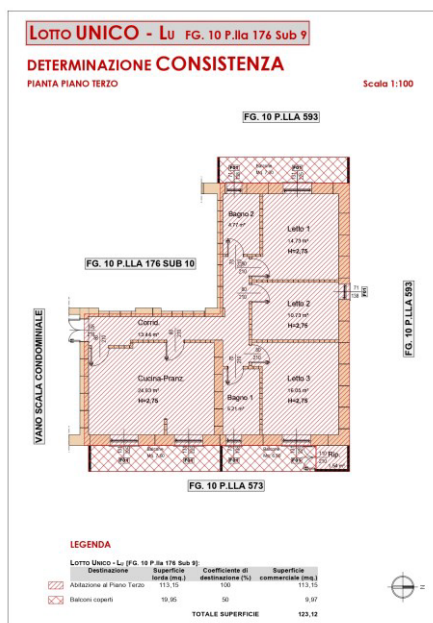


Figura 14 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. 3. (ALL. 11).

## 10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

- La brusca frenata che ha subito il settore nel 2020, a causa del Covid, ha portato a una perdita di un quarto di anno che, poi, è stato riversato sul biennio 2021/2022. Dai dati statistici si prevede che nel 2023 i tassi di mutuo subiranno un aumento e questo dovrebbe portare a un'accelerazione del processo di compravendita da parte di coloro che hanno intenzione di acquistare, concludendo le operazioni prima della fine del 2022. In questo modo si avrà la possibilità di risparmiare sugli interessi di mutuo e riversarli, di conseguenza, sull'acquisto degli immobili.
- il mercato immobiliare della zona, per le categorie in questione, è al momento della valutazione, **INATTIVO**, infatti dalle indagini effettuate è emerso che il numero di contrattazioni recenti è bassissimo e non significative; di contro, tuttavia, sembra che il mercato immobiliare abbia subito una leggera caduta in termini di prezzi nonostante la crisi da COVID-19.

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

## LOTTO UNICO - Lu [FG. 10 P.IIa 176 Sub 9]: RESIDENZIALE

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: TITO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - TITO SCALO - C.DA SERRA - C.DA S. LOJA - C.DA FRASCHEDE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 500                   | 990  | L                | 2,2                            | 2,7 | L                |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 760                   | 1150 | L                | 2,6                            | 3,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 450                   | 620  | L                | 1,5                            | 2,2 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 260                   | 355  | L                | 0,8                            | 1,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 280                   | 370  | L                | 0,9                            | 1,3 | L                |

**Figura 15 – Dati valore di mercato zona R Comune di Tito (PZ) II Semestre 2024**  
**Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)**



| Residenziale - Agosto 2021                |
|---|
| Numero immobili: 1                        |
| Corrispettivo dichiarato: <b>65.000 €</b> |
| <a href="#">Dettaglio scheda →</a>        |
| Comune di <b>TITO</b>                     |
| Zona OMI: <b>E1</b>                       |
| Immobile: <b>RES A03 77 m<sup>2</sup></b> |
| Quota trasferita <b>100%</b>              |

**Figura 16 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Tito (PZ)**  
**Fonte: portale Agenzia delle Entrate**

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventiquattro, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI ECONOMICHE IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € **650,00** al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

| Coefficienti parametrici                  |      |
|---|------|
| <b>Coefficiente di Piano</b>              |      |
| Terzo                                     | 0,80 |
| <b>Coefficiente di Esposizione</b>        |      |
| Su 2 lati                                 | 1,00 |
| <b>Coefficiente di manutenzione</b>       |      |
| Discreto                                  | 1,00 |
| <b>Coefficiente di superficie</b>         |      |
| Piccole e Medie dimensioni                | 1,10 |
| <b>Coefficiente di qualità ambientale</b> |      |
| Zona particolarmente tranquilla e verde   | 1,10 |

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

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

$$Vu = 650,00€ * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 = 629,20 € \approx 630,00 €$$

### 10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

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

$$1. \text{ LOTTO UNICO - Lu [FG. 10 P.IIa 176 Sub 9]} = 123,12 \text{ mq} * € 630,00 = € 77.565,60$$

A tale importo così determinato va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 9):

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in



- Sanatoria o SCIA alternativa al PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 5.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
  3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
  4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi.

E va detratto la quota per intero delle seguenti somme (Cfr. § 11):

5. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00

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

$$V_{M.-LU} = \text{€ } 70.500,00$$

### **11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che la residenza facente parte del **LOTTO LU** del procedimento non è munito di certificazione energetica, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a **€ 250,00 (Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

### **12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.**

Alla data di attuazione dei sopralluoghi e degli accertamenti eseguiti, gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato e pertanto non scontano di nessuna riduzione del valore di mercato.

### **13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di Atto del 31/07/2002 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 59360 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11276.1/2002 Reparto PI di POTENZA in atti dal 05/08/2002.

## **CONCLUSIONI**

**Per quanto sopra esposto e tenuto conto di ogni valutabile circostanza di apprezzamento dei beni immobili oggetto della presente perizia, che si caratterizzano nel seguente modo:**

**Lotto UNICO – LU – Abitazione al piano Terzo, censita al Foglio 10 Mappale 176 Sub 9, del Comune di Tito (PZ), in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]**



per la proprietà di 1/1 in regime di comunione legale, e si determina con serena coscienza in € 70.250,00 (Euro Settantamiladuecentocinquanta/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

| N. PR. | LOTTI            |           | SUP. COMMERCIALE | VALORE UNITARIO | VALORE DI MERCATO | SPESE       | VALORE ARROTONDATO |
|--------|------------------|-----------|------------------|-----------------|-------------------|-------------|--------------------|
|        | LOTTI            | SUB LOTTI |                  |                 |                   |             |                    |
| 1      | LOTTO UNICO - LU |           | 123,12           | € 630,00        | € 77 565,60       | -€ 7 316,00 | 70 250,00 €        |
|        |                  |           |                  |                 |                   | TOTALE      | 70 250,00 €        |

L'esperto sottoscritto ing. Domenico Marrone, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, **DICHIARA** la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

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

Potenza lì, 29 aprile 2025

**L'ESPERTO STIMATORE**

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.



# APPENDICE

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n° 34/2024 sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela Alborino*.

## E.I. 34/2024: ELENCO ALLEGATI

***Allegato 1:*** Estratto di Mappa Catastale;

***Allegato 2:*** Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;

***Allegato 3:*** Estratto Regolamento Urbanistico;

***Allegato 4:*** Visure e Visure storiche per immobile;

***Allegato 5:*** Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;

***Allegato 6:*** Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;

***Allegato 7:*** Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;

***Allegato 8:*** C.E. n. 15 del 01.09.1977 Prot. N. 303, C.E. n. 220/bis del 09.06.1980 Prot. N. 646UT e Certificato di Abitabilità del 21/07/1983;

***Allegato 9:*** Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;

***Allegato 10:*** Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;

***Allegato 11:*** Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni.

