

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Giudice dell' Esecuzione: dott.ssa GIULIANA SANTA TROTTA

\*\*\*\*\*

**Consulenza Tecnica di Ufficio**

Esecuzione n. 107/2018 R.G.E.

**RELAZIONE**

Incarico: 26.11.2021

accettazione incarico: 1.12.2021

1° accesso: 14.03.2022

data deposito: 24.06.2022

rinvio udienza : 13.07.2022

il c.t.u.: geom. Mario Michele Battaglia

\*\*\*\*\*

Esecuzione n.ro 107/2018 R.G.E.

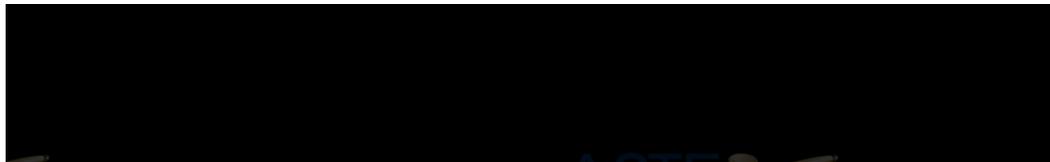
GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dott.ssa GIULIANA SANTA TROTTA

-----

**Consulenza Tecnica di Ufficio****1. - PREMESSA**

Il sottoscritto **Mario Michele Battaglia**, geometra libero professionista in Trecchina (PZ), iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n. 1697, ha ricevuto incarico il 26.11.2021 con provvedimento via pec-mail (**allegato A**) da parte del Giudice dell' Esecuzione, dott.ssa Giuliana Santa TROTTA, di provvedere alla valutazione del bene immobile individuato nell'atto di pignoramento riguardante il fabbricato ricadente nel Comune di [REDACTED] che risulta, attualmente, in catasto individuato come segue:

- **negozio posto al piano seminterrato distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuaria 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di €. 607,97 del Comune di Maratea (PZ). Risulta,**



Ha accettato l' incarico via pec, il giorno 01.12.2021 (**allegato B**).

Il giorno 8.03.2022 via pec ha richiesto al Responsabile dell' Ufficio Tecnico di Maratea di prendere visione ed estrarre copia della documentazione esistente agli atti dell' Ufficio Tecnico inerente al fabbricato, oggetto della Procedura (**allegato n. 1**).

Tale documentazione gli è stata rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Maratea in data 6.06.2022 (**allegato n. 3**)

Si è recato sui luoghi per visionare i beni oggetto della procedura esecutiva il giorno 14.03.2022 (**allegato E**) con il custode dott. Massimiliano Carnevale, ha effettuato il rilievo dell' immobile e redatto documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

E' stata verificata, quindi, la conformità urbanistica, avendo a disposizione sia la documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di Maratea e sia la conformità catastale, avendo acquisite le relative planimetrie depositate all' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Potenza tramite la piattaforma digitale Sister in data 08.03.2022 n. T423685 (**allegato n. 2**).

Ha chiesto il 24.02.2022 (**allegato C**) ed ottenuta una proroga dal Giudice, con provvedimento in pari data, a depositare la relazione entro il 24.06.2022 (**allegato D**).

## 2. – CONTROLLI PRELIMINARI

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e in particolare precisa che:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale tiene conto del periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data della trascrizione del pignoramento;
2. il creditore procedente **non** ha depositato l' estratto catastale attuale e storico e, quindi, il sottoscritto li ha richiesti all' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Potenza – (**allegato n. 5 e n. 6**);
3. nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
4. il creditore procedente **non** ha depositato il certificato anagrafico di stato civile e lo stato di famiglia dell' esecutato e, quindi, il sottoscritto li ha richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza (PZ) il giorno 15.06.2022 unitamente al certificato di residenza storico e al certificato di matrimonio (**allegato F**).

Tale documentazione a tutt' oggi non gli è stata rilasciata dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza.

Si riserva di trasmetterla non appena l' Ufficio provvederà al rilascio.

## 3. – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto si atteneva alle raccomandazioni generali riguardanti l' attività di esperto per la stima di immobili e ai 14 quesiti contenuti nel verbale di accettazione incarico. Pertanto, la presente relazione di consulenza estimativa è conforme alle prescrizioni di cui all' art. 173-bis disp. stt. c.p.c..

**4. – RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

I diritti reali dei beni oggetto del pignoramento sono riferiti alla piena proprietà e riguardano l' immobile:

- negozio posto al piano seminterrato distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuraia 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di €. 607,97 alla via Aspromonte n. 2 del Comune di



catastale rilasciata dall' Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza in data 08.03.2022 n. T423685 (allegato n. 2);

Modulino Catastale - Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Via Vico Aspromonte n. 2 di Potenza

PIANO SEMINTERRATO

Vico Aspromonte

stessa ditta

A. 270

Salita Pietra del Paese

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

04732806

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA PROT. N°	F 35 Part. 176/86	175
---------------	-------------------	-----

Compilato dall' ing. Carlo Vitromile

Inscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza

DATA 19 agosto 1986

Firma: Carlo Vitromile

04732806

04732806

Al fine dell' esatta individuazione del bene è stata acquisita una ortofoto della zona dal sistema Google Earth Pro con evidenziamento dell' immobile interessato

(allegato n. 4):



**5. – RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato e intervenuti prima della nota di trascrizione del pignoramento, emesso dal Tribunale di Lagonegro, presso la Conservatoria di Potenza avvenuta il 2.10.2015 ai n.ri 17087/1138, risultano essere:

1. con atto di compravendita del 20.09.1996 rep. n. 28049 del notaio Antonio Di Lizia e trascritto presso la Conservatoria di Potenza il 11.10.1996 ai nn. 11139/12546, la [REDACTED] vendeva, al [REDACTED] che, ai sensi dell' art. 1411 c.c. ha accettato a [REDACTED] e del [REDACTED], la piena proprietà dell' immobile sito nel Comune di Maratea adibito a negozio distinto in mappa al foglio n. 35 part. 176 sub. 6.

Per quanto sopra ricostruito si può tranquillamente convenire che il bene pignorato corrisponde a quello trasferito nel passaggio di proprietà innanzi descritto.

Sulla base della caratteristica del bene pignorato, il sottoscritto propone, dopo un attento e scrupoloso esame dello stato di fatto, la formazione di un unico lotto per la vendita avente il seguente dato catastale:

- a. **lotto n. 1 negozio posto al piano seminterrato distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuaria 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di € 607,97** del Comune di Maratea (PZ) composto da un piano seminterrato.

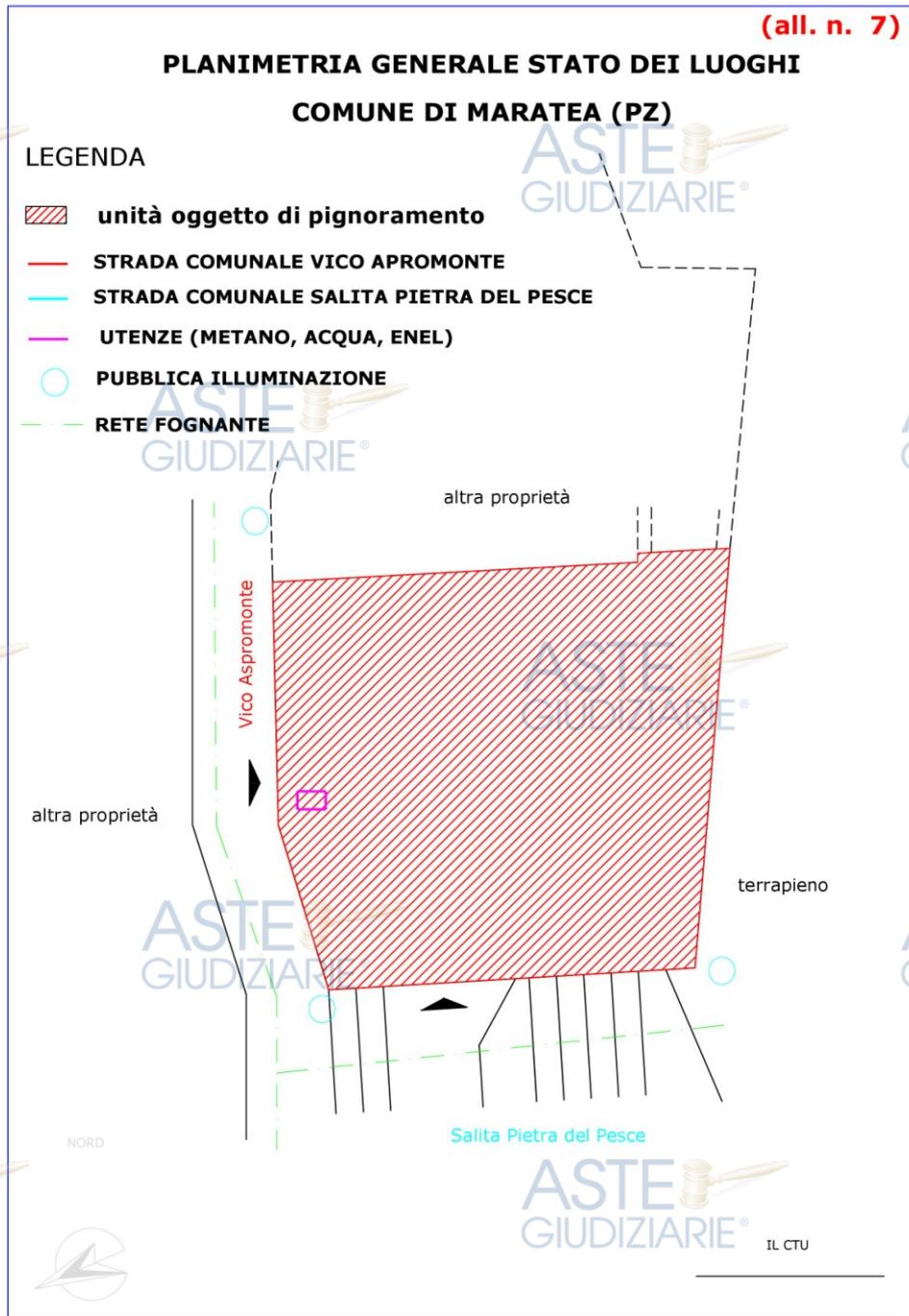
Confina con strada comunale Via Aspromonte, con la strada via Salita Pietra del Pesce, con altro fabbricato individuato in mappa con la particella n. 171 e con sovrastante appartamento facente parte dello stesso edificio.

Ha n. 2 ingressi sia da via Aspromonte che da via Salita Pietra del Pesce.

Tale proposta non implica frazionamenti, non comporta la costituzione di servitù e lo rende sicuramente appetibile sul mercato.



Al fine di agevolare la comprensione della descrizione del lotto riporta di seguito la planimetria generale dello stato dei luoghi con indicazione dei servizi presenti (allegato n. 7)



Al fine dell' esatta individuazione del bene è stato acquisito uno stralcio catasto-ortofoto della zona prelevato dal geoportale della Regione Basilicata (<http://http://rsdi.regione.basilicata.it/>) con evidenziamento dell' immobile interessato (**allegato n. 8**):



Allega foto ingresso del negozio – lotto n. 1 (**foto sam\_8199 - all. n. 9**)

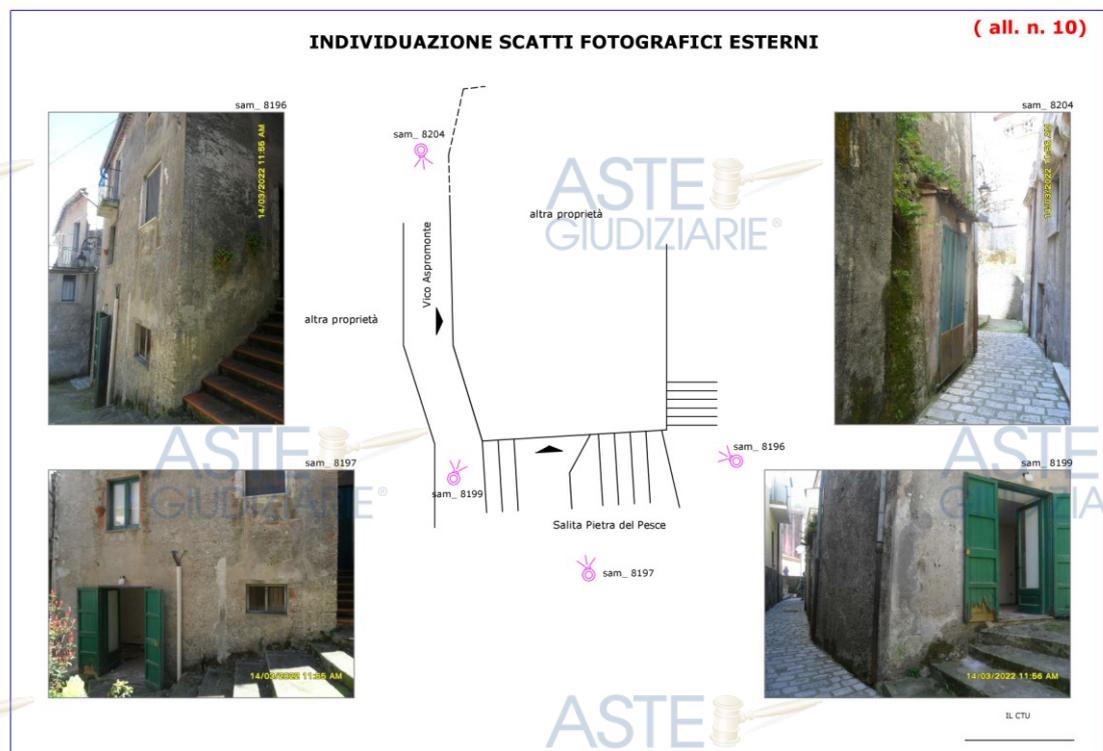


Il lotto n. 1 da proporre alla futura vendita è composto da:

- negozio posto al piano seminterrato distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuaria 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di €. 607,97 del Comune di Maratea (PZ) composto da un piano seminterrato.  
Confina con strada comunale Via Aspromonte, con la strada via Salita Pietra del Pesce, con altro fabbricato individuato in mappa con la particella n. 171 e con sovrastante appartamento facente parte dello stesso edificio.

L' accesso al negozio, oggetto della procedura, avviene sia da via Aspromonte che da via Salita Pietra del Pesce.

A tal fine allega documentazione fotografica esterna dell' intero fabbricato **(allegato n. 10):**



La zona risulta urbanizzata con la presenza della rete elettrica, del metano, idrica e della rete fognante su via Aspromonte e Salita Pietra del Pesce.

Maratea è un comune della Provincia di Potenza, unico centro della Basilicata ad affacciarsi sul Mar Tirreno, attraverso il Golfo di Policastro. Dal 10.12.1990 il Presidente della Repubblica Francesco Cossiga ha insignito il comune con il titolo onorifico di "Città", titolo di cui già si vantava in base a un decreto del 1531 firmato da Carlo V d' Asburgo. Vanta una popolazione di circa 4767 abitanti alla data del 31.12.2021, il centro storico ha una altitudine di mt. 300 sul livello del mare ed classificata come zona climatica C per giorni 1325. Per quanto riguarda la classificazione sismica, rientra nella zona 2 (sismicità medio-alta) ai sensi dell' Ordinanza PCM 324 del 20.03.2003.

Il comune è raggiungibile uscendo dall' autostrada A2 del Mediterraneo, percorrendo la Strada Statale SS 585 Fondo Valle Noce e si può scegliere di arrivarci, da nord, arrivando da Sapri (SA), da sud arrivando da Tortora (CS) percorrendo la SP 18 oppure percorrendo la SP 3 che, dalla SS 585 Fondo Valle del Noce, attraversa il Comune di Trecchina. Sulla linea Napoli-Reggio Calabria si trovano tre stazioni nel Comune di Maratea: la stazione centrale, quella di Acquafredda e quella di Marina. Ha per confini indicativi a nord il comune di Sapri in Campania e Rivello, a sud quello di Tortora in Calabria, a est Trecchina e da dopo di essa il resto della provincia di Potenza e a ovest il mare Tirreno. La costa di Maratea si estende per circa 32 km, variegata da insenature, grotte, scogli, secche e spiagge per lo più ciottolose. Grosso modo al centro della costiera si trova il porto mentre lungo il tratto meridionale della costa si distingue la piccola isola di Santo Janni. Il territorio marateota è per lo più costituito da rilievi, con pochi pianori e terrazzamenti su cui insistono gli insediamenti antropici. Montagne e colline bagnano per lo più i costoni direttamente sul mare, creando pittoreschi panorami e scorci visivi. Per le sue innumerevoli chiese, cappelle e monasteri, Maratea è detta la città delle 44 chiese. Tra le più rilevanti: Basilica Pontificia di San Biagio, santuario del santo patrono della città, si trova sulla cima del monte omonimo; Chiesa Madre di Santa Maria Maggiore, chiesa parrocchiale del centro storico; Chiesa di San Vito, antica chiesetta medievale; Chiesa dell'Annunziata, fabbrica cinquecentesca rifatta nel 1748; Chiesa dell'Addolorata, del 1693, nel centro storico; Chiesa dell' Immacolata, rifacimento ottocentesco di una cappella settecentesca costruita su una più antica chiesa dedicata a San Pietro, nel centro storico; Chiesa del Rosario, del 1575, decorata riccamente in età barocca; Chiesa di Sant'Antonio, del 1615, detta popolarmente chiesa dei Cappuccini; Chiesa di San Francesco di Paola, del 1616, ai piedi del centro storico;

Chiesa della Madonna degli Ulivi, piccolo eremo di età medievale; Chiesa di Maria Santissima Immacolata, ottocentesca parrocchiale della frazione Acquafredda; Chiesa della Madonna Addolorata, nella frazione Cersuta; Chiesa della Madonna del Carmine, del 1931, chiesa della frazione Massa, oltre alla Statua del redentore che si trova sulla vetta del monte San Biagio, sovrastante il centro storico di Maratea. È stata completata nel 1965, con un impasto di cemento misto a Breccia medicea, da Bruno Innocenti, scultore fiorentino, su idea di Stefano Rivetti.

Con i suoi 22 metri di altezza circa, è la statua più alta d'Italia e la sessantaseiesima più alta del mondo, nonché il più famoso monumento di Maratea. Raffigura il Cristo Redentore, dopo la Resurrezione, in un' iconografia molto distante da quella tradizionale. In più, un particolare effetto ottico fa sì che osservandola da lontano pare guardare il mare, invece ha lo sguardo rivolto verso i monti della Lucania.

Maratea è conosciuta con l' appellativo turistico di Perla del Tirreno e durante il XIX secolo Maratea era frequentata per «l'uso dei Bagni estivi»; nel 1927 è documentata la presenza di numerosi affittacamere, localizzati per lo più tra il Porto e Fiumicello-Santavenere.

Nel dopoguerra, la comunità di Maratea tentò di far ripartire l'economia locale anche grazie al turismo. Gli amministratori dell' epoca e il locale imprenditore Antonio Cernicchiaro idearono diversi progetti, tra cui un' escursione di gitanti, il 10 aprile 1950, sulla cima del monte San Biagio e alle grotte di Marina, nel tentativo di promuovere le risorse religiose e naturalistiche a fini turistici.

Alle deboli forze locali si affiancò l'aiuto decisivo di Stefano Rivetti di Val Cervo, imprenditore biellese, giunto a Maratea a metà anni '50 per intercettare i finanziamenti della Cassa del Mezzogiorno. A Rivetti si deve la costruzione del primo moderno albergo e la promozione su vasta scala del territorio.

L'attrattiva si concentra principalmente sulla balneazione e sui luoghi di interesse artistico. Praticamente inesistente però è ancora il turismo legato ai beni storici, di cui il territorio è molto ricco. Maratea ospita numerose manifestazioni culturali, che prendono luogo principalmente nella stagione estiva o nelle sue vicinanze. A partire dal 2011, l'insieme degli eventi estivi viene riassunto nel cartellone del «Maratea Scena», il festival di eventi più lungo d'Italia.

Gli eventi vertono per lo più nell'ambito culturale, come rassegne letterarie, musicali, teatrali e cinematografiche, ma vengono programmati anche seminari e convegni di studi e manifestazioni organizzate che mirano alla promozione e alla scoperta del patrimonio naturalistico della cittadina.

Tra le varie manifestazioni comprese si segnalano il Premio Maratea, istituito nel 1983, e il festival cinematografico Marateale (fino al 2014 chiamato Maratea Film Festival - Giornate del Cinema Lucano), nato nel 2009.

Maratea ha uno dei più alti redditi pro-capite della Basilicata; la parte preponderante delle attività economiche locali si concentra intorno al settore del turismo, tanto per la ricettività che per le attività commerciali connesse oltre ad una buona presenza di bed and breakfast, ristoranti rinomati per la degustazione dei piatti locali. Sono presenti, infine, il Plesso Ospedaliero "Giovanni De Lieto" punto di riferimento per tutta l' area del Lagonegrese e importanti scuole per l' istruzione superiore: liceo artistico, l' istituto alberghiero, scientifico e l' istituto nautico.

I lavori di ristrutturazione che hanno interessato l' intero edificio composto da un piano seminterrato, oggetto di procedura esecutiva, e due appartamenti uno per piano, sono stati autorizzati dal Comune di Maratea con Concessione Edilizia n. 44 prot. 4288 del 12.06.1979 (**allegato n. 15**) e con il parere positivo della Regione Basilicata – Dipartimento Assetto del Territorio, Ufficio Urbanistica Beni Ambientali - prot. 1762 del 28.04.1979 (**allegato n. 16**).

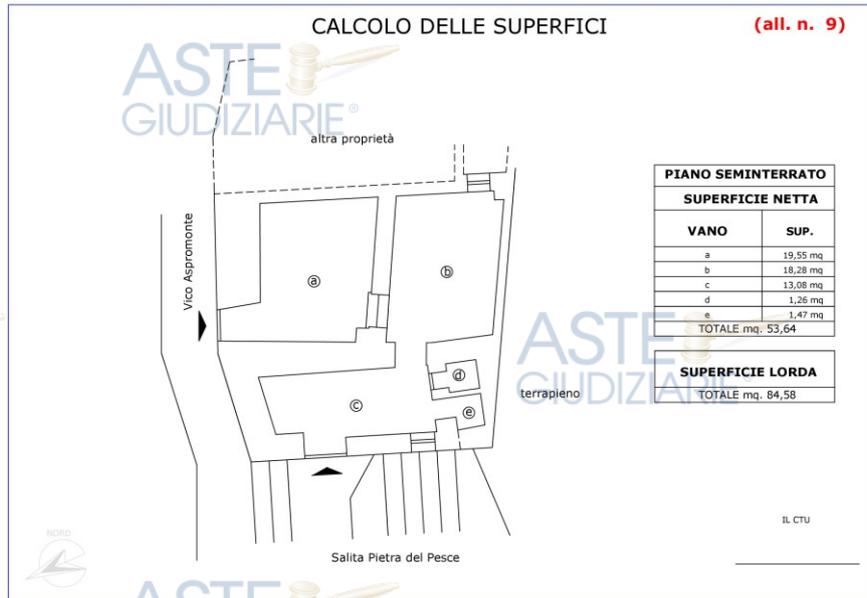
I lavori sono iniziati, come da comunicazione, il 13.09.1980 prot. 5394 (**allegato n. 17**).

Nella documentazione esistente agli atti dell' Ufficio Tecnico del Comune di Maratea non è stato reperito la comunicazione di fine lavori.

E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento e fognante.

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine come indicato dalla Norma UNI 10750 e nel DPR 138/98.

**PIANO SEMINTERRATO (allegato n. 9)**



**vano a)** di mq. 19,55, **vano b)** di mq. 18,28, **vano c)** di mq. 13,08 **vano d)** di mq. 1,26 e **vano e)** di mq. 1,47 con una superficie netta interna di mq. 53,64 e una superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 84,58**.

(foto sam\_8199 all. n. 14)



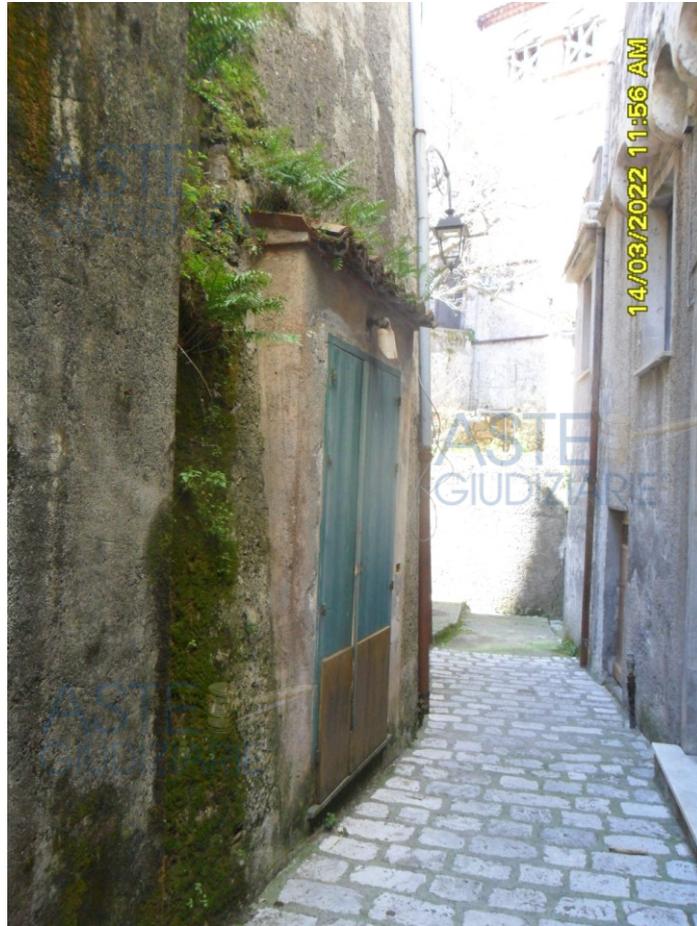
(foto sam\_8196 all. n. 14)



(foto sam\_8197 all. n. 14)



(foto sam\_8204 all. n. 14)



(foto sam\_8209 all. n. 14)



(foto sam\_8214 all. n. 14)



(foto sam\_8218 all. n. 14)



(foto sam\_8219 all. n. 14)



(foto sam\_8225 all. n. 14)





L'attuale stato di manutenzione del piano seminterrato oggetto di procedura (**lotto n. 1**), tenendo in considerazione la ultimazione dei lavori avvenuta presumibilmente agli inizi degli anni "80, è scarso.

Gli ambienti interni sebbene pavimentati, intonacati e con la presenza dei relativi impianti elettrico, riscaldamento, idrico e fognario, denotano uno stato di abbandono con evidenti segni di formazione di muffa che rendono gli ambienti insalubri causati probabilmente da fenomeni di risalita e/o infiltrazioni di acqua che provocano il rigonfiamento con conseguente polverizzazione degli intonaci (**allegato n. 11**).

L'intero edificio esternamente **non** risulta intonacato con la presenza di infissi in legno di colore verde del luogo (**allegato n. 10**)

Gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e fognario sono presenti e realizzati secondo la tecnica del periodo di loro realizzazione (inizio anni "80) ma **non** risulta allo stato nessuna certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici.



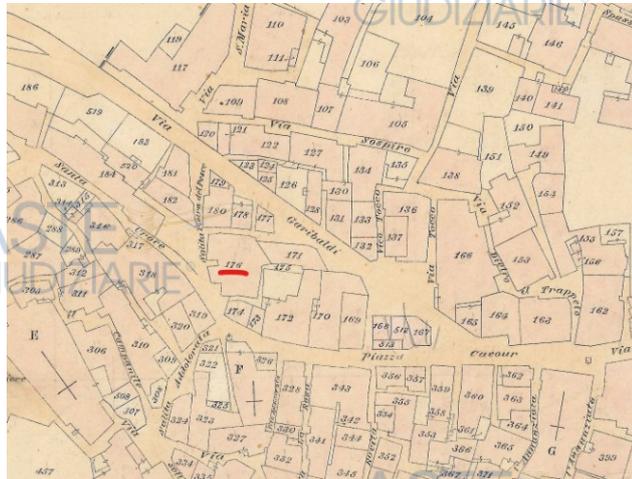
L'appartamento **non** è dotato di APE (attestato di prestazione energetica) a firma di tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia ed il costo relativo per la sua redazione è di €. **500,00** (euro cinquecento,00).



## 7.1 – LOTTO N. 1

I passaggi catastali intervenuti al catasto fino all' attuale catasto fabbricati sono:

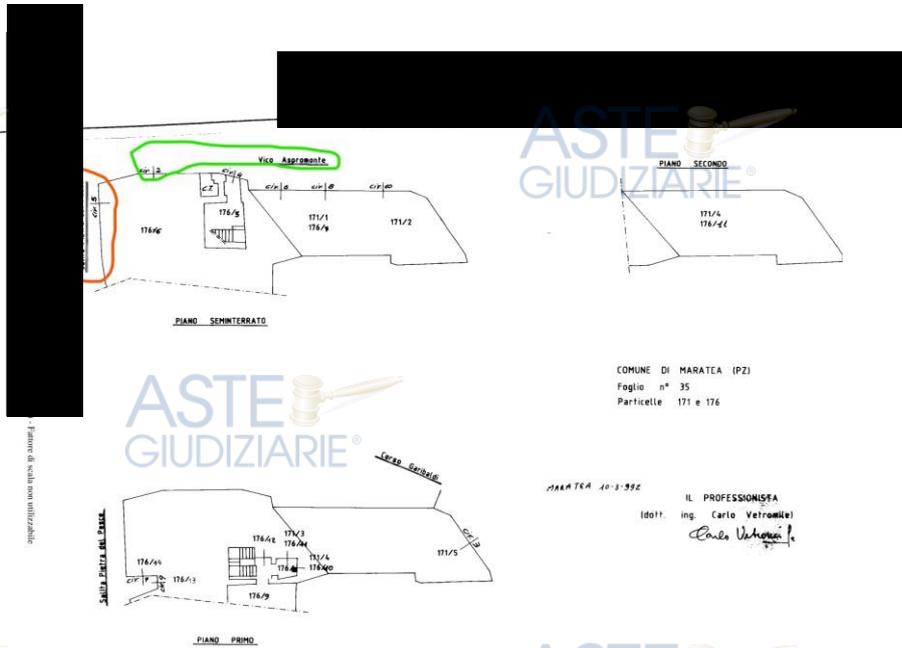
1. sin dall' impianto meccanografico la particella di terreno era identificato con la numerazione attuale n. 176 come riportato nel foglio n. 35 prelevato dal geoportale della Regione Basilicata ([http:// http://rsdi.regione.basilicata.it/](http://rsdi.regione.basilicata.it/)) alla sezione mappe catsatli di impianto (**allegato n. 19**)



2. è stata depositata all' Ufficio del Territorio di Potenza la planimetria del negozio in data 5.11.1986 prot. 691 (**allegato n. 2**)



3. con l'elaborato planimetrico del 10.03.1992, redatto dall'ing. Carlo Vetromile, il suddetto negozio (part. 176 sub. 6) a piano seminterrato veniva individuato nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia tipo mappale n. 71318 del 24.10.1986 con il civico n. 2 su via Aspromonte e con il civico n. 5 di via Salita Pietra del Pesce con la consistenza di mq. 54 (**allegato n. 20**);



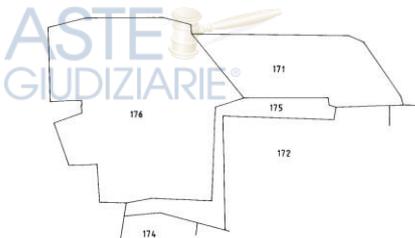
Data presentazione: 05/11/1986 - Data: 14/06/2022 - n. T14623 - Richiedente: Telematico

Fotografie di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catastro Pubblico - Situazione al 14/06/2022 - Comune di MARATEA (PR) - Foglio 35 Particelle 176



COMUNE DI MARATEA (PR)  
Foglio n° 35  
Denuncia Tipo Mappale  
n° 71318 del 24-10-86



- Particella n° 171
- sub. 1 Negozio - P. semint. - civ. 6-8 di vico Aspromonte
- sub. 2 Negozio - P. semint. - civ. 10 di vico Aspromonte
- sub. 3 Appartam. - P. primo int. 2 - civ. 4 di vico Aspromonte
- sub. 4 Appartam. - P. 1° - 2° int. 3 civ. 4 di vico Aspromonte
- sub. 5 Negozio - P. primo - civ. 3 di Corso Garibaldi
- Particella n° 176
- sub. 5 Bene comune non censibile (androne scale - centr. termica)
- sub. 6 Negozio - P. semint. - civ. 2 di vico Aspromonte
- sub. 7 Negozio - P. semint. - civ. 6-8 di vico Aspromonte
- sub. 8 Bene censibile comune ai sub.
- sub. 9 Bene censibile comune ai sub.
- sub. 10 Appartam. - P. 1°-2° int. 3 civ. 4 di vico Aspromonte
- sub. 11 Appartam. - P. primo int. 2 - civ. 4 di vico Aspromonte
- sub. 12 Appartam. - P. primo int. 1 - civ. 4 di vico Aspromonte
- sub. 13 Appartam. - P. primo - civ. 9 di Salita Pietra del Pesce
- sub. 14 Appartam. - P. 1°-2° - civ. 7 di Salita Pietra del Pesce

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 05/11/1986 - Data: 14/06/2022 - n. T14623 - Richiedente: Telematico  
Totale scabelli: 2 - Formati di acquisizione: A3(207x297)

4. con variazione del 20.07.2016 pratica n. PZ0074398 veniva aggiornata la consistenza del negozio (part. 176 sub. 6) in mq. 78 sui dati metrici della planimetria in atti dal 5.11.1986 prot. 691.

Per quanto sopra ricostruito, si può tranquillamente convenire che il bene pignorato corrisponde a quello trasferito con atto di compravendita del 20.09.1996 rep. n. 28049 del notaio Antonio Di Lizia e trascritto presso la Conservatoria di Potenza il 11.10.1996



di Maratea adibito a negozio distinto in mappa al foglio n. 35 part. 176 sub. 6.

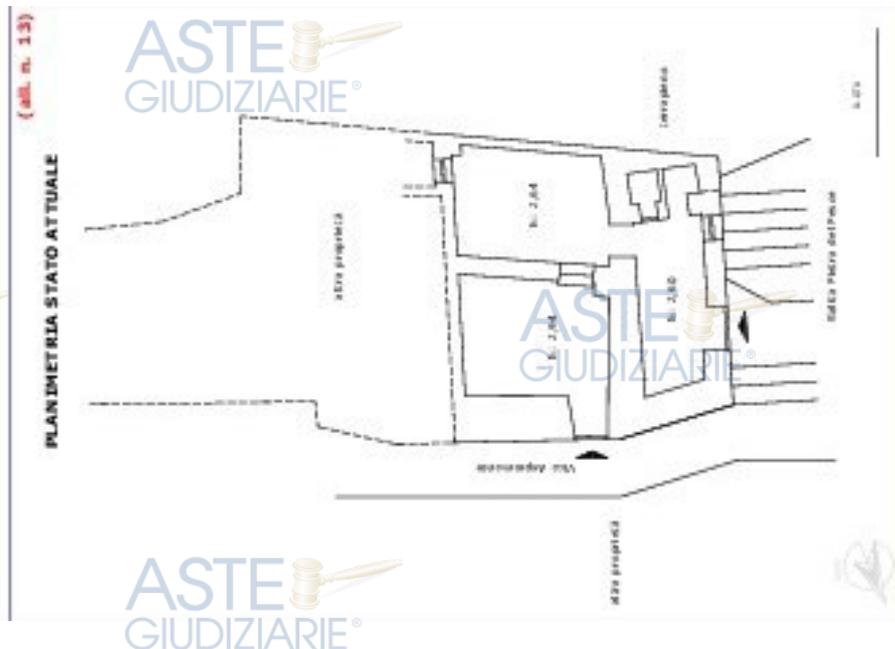
**8.1 – LOTTO N. 1**

Si ha il seguente prospetto sintetico per il lotto n. 1:

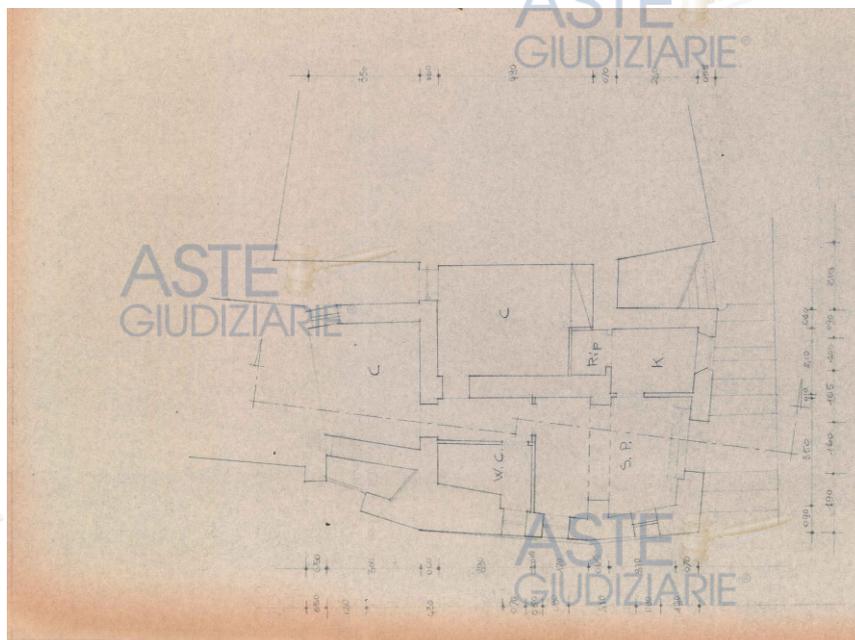
- negozio posto al piano seminterrato distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuaria 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di €. 607,97 del Comune di Maratea (PZ);
- confina: con strada comunale Via Aspromonte, con la strada comunale via Salita Pietra del Pesce, con altro fabbricato individuato in mappa con la particella n. 171 e con sovrastante appartamento facente parte dello stesso edificio;
- l' accesso avviene sia da Via Aspromonte che da via Salita Pietra del Pesce;
- lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- le difformità urbanistiche riscontrate, a parere dello scrivente, possono ottenere la sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001.

**PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1 ..... €. 64.400,00**

Confrontando i grafici dello stato attuale (**allegato n. 13**)



con quanto riportato nella tav. 3, grafici di progetto, allegati alla Concessione Edilizia del 12.06.1979 n. 44 prot. 4288 (**allegato n. 18**),



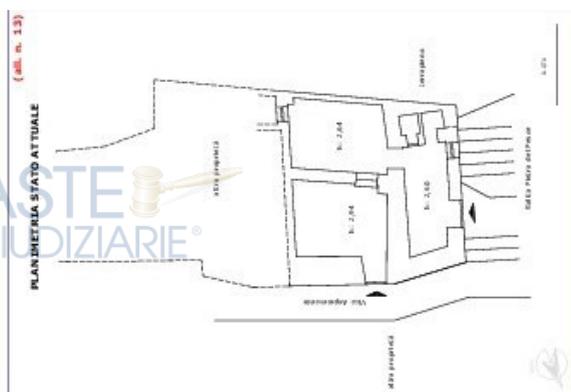
emergono le seguenti difformità relativamente al piano oggetto di procedura:

### piano seminterrato

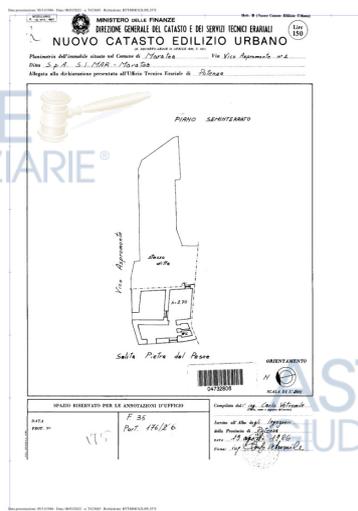
1. non è stata eseguita alcuna tramezzatura interna del vano a) con accesso da via Aspromonte;
2. i collegamenti (porte) tra i vani a), b) e c) non corrispondono a quelli indicati nella planimetria di progetto;
3. non sono state realizzate n. 2 finestre su via Aspromonte;
4. sono stati realizzati n. 2 vani e) e d) non previsti nella planimetria di progetto;
5. l'apertura di collegamento tra il vano a) e c) non è stata realizzata.

**Tali difformità (strutturali e non) possono essere sanate presentando Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del comma 1 dell' art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i..**

Confrontando la planimetria attuale (**allegato n. 13**)



con la scheda catastale aggiornata al 08.03.2022 n. T423685 depositata presso l' Ufficio del Territorio di Potenza (**allegato n. 2**)



**non** emergono discordanze e, quindi, non necessita di aggiornamento.

Il sottoscritto, infine, **non** ha rinvenuto agli atti il certificato di agibilità edilizia.

Per il rilascio di tale certificato andrà inoltrata al Comune di Maratea (PZ) un S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi del comma 1 dell' art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i..

In definitiva i costi e le spese tecniche per la presentazione delle suddette istanze sono:

1. **onorario tecnico** per la redazione di PDC in sanatoria per opere strutturali e non un costo di .....€. **5.000,00**
2. **onorario tecnico** per la redazione dell' A.P.E. per un costo di .....€. **500,00**
3. **onorario tecnico** per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di .....€. **1.000,00**
4. **sanzioni/oblazioni/diritti** (sanatoria, agibilità) per un costo di .....€. **4.000,00**

Per un totale complessivo di .....€. **10.500,00**



**10 – RISPOSTA AL QUESITO 7**



**LOTTO 1 (fg 35 part. 176 sub. 6)**

Il sottoscritto in risposta al quesito precisa che il negozio risulta libero da persone e/o cose.



**11 – RISPOSTA AL QUESITO 8**

**11.1 – LOTTO N. 1**

Riporta in risposta al presente quesito nelle sezioni sottostanti gli oneri e i vincoli in risposta al presente quesito.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell' acquirente.**

1. **onorario tecnico** per la redazione di PDC in sanatoria per opere strutturali e non un costo di .....€. **5.000,00**
2. **onorario tecnico** per la redazione dell' A.P.E. per un costo di .....€. **500,00**
3. **onorario tecnico** per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di .....€. **1.000,00**
4. **sanzioni/oblazioni/diritti** (sanatoria, agibilità) per un costo di .....€. **4.000,00**

Per un totale complessivo di .....€. **10.500,00**

Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d' asta in quanto non è effettuata la regolarizzazione in corso di procedura.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

1. **iscrizione ipotecaria** di €. 90.000,00 (euro novantamila/00) in data 18.10.2013 ai n.ri 17326/1023 a favore di [REDACTED] carico di [REDACTED] [REDACTED] con atto di consenso stipulato dal notaio Antonio Di Lizia di Potenza il 24.09.2013 n. rep. 91090 ;
2. **pignoramento**, dell' importo di €. 7.012,00 (euro settemilazerododici/00) oltre spese legali ed interessi, trascritto [REDACTED] – Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Potenza in data 2.10.2015 ai n.ri 17087/1138 emesso  
dal Tribunale di Mantova e notificato il [REDACTED]

sede a Mantova (**allegato n. 21**).

## 12 – RISPOSTA AL QUESITO 9

Il sottoscritto, come previsto dal presente quesito, ha verificato che il bene  
pignorato:

- **non** ricade su suolo demaniale;
- **non** c'è stato nessun provvedimento di declassamento e, al momento, nessuna  
pratica è in corso.

## 13 – RISPOSTA AL QUESITO 10

Il sottoscritto, come previsto dal presente quesito, ha verificato che il bene  
pignorato:

- **non** è gravato da censo, livello o uso civico;
- **non** vi è stata affrancazione da tali pesi.

## 14 – RISPOSTA AL QUESITO 11

### 14.1 – LOTTO N. 1

Il sottoscritto, in risposta al quesito, riferisce che **non** sussistono spese fisse di  
gestione e/o manutenzione in quanto trattasi interamente di proprietà privata.

## 15.1 – LOTTO N. 1

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA* o *MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto (*comparables*). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o  $L_0$  (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;



- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;

- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);

- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);



- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);

- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);

- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.



## **Analisi del segmento di mercato**

*“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

## **Parametri ed indici mercantili**

**Localizzazione:** Centro Storico/Periferia/Frazione/Zona di Espansione/Zona Industriale/Zona Agricola;

**Tipo di Contratto:** Compravendita/Affitto/Leasing/Affitto con Riscatto;

**Destinazione Prevalente:** Residenziale/Ufficio/Direzionale;

**Tipologia Immobiliare:** Usato/Nuovo/Ristrutturato;

**Tipologia Edilizia:** Edifici pluripiano/Ville/Villini a schiera/Cascina;

### **Rapporti Mercantili:**

- saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Esterna Condominiale e prezzo superficie principale = 0,01;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Balcone e prezzo sup. principale = 0,30;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Interna Cond. e prezzo sup. principale = 0,01;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Soffitta e prezzo sup. principale = 0,25;
- rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;

- rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone con vista e prezzo superficie principale = 0,60;
- rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,25
- saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con/senza ascensore;

**Indicazione dimensione dell'immobile:** Grande/Media/Piccola;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- **Tipo attività del Contraente:** impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;
- **Nucleo Familiare:** famiglie/coppie/single;
- **Motivazione a vendere:** elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza economica;
- **Motivazione a comprare:** prima casa/seconda casa/appartamento vacanze/ufficio/investimento;
- **Tipi di intermediazione:** privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

**Forma di mercato:** libero mercato/concorrenza monopolistica/oligopolio/monopolio

bilaterale/monopolio;

**Livello di prezzo:** €/m<sup>2</sup> xxxx,xx;

**Fase del mercato immobiliare locale:**

espansione/contrazione/recessione/recupero/stazionario.

## Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

### Campione dei dati immobiliari

In data 18.06.2022 con ispezioni telematiche n. T30117 e prelevamento dei titoli per la comparazione è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Potenza (c.d. Conservatoria RR.II.) tramite la piattaforma Sister per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



**Comparabile A.** Locale commerciale compravenduto in data 31/10/2020 al prezzo di €. 25.000,00, ubicato nel comune di Maratea (PZ), Via dell' Unità d' Italia snc., a piano terra costruito in epoca antecedente al 1967 e ristrutturato con permesso di costruire n. 108 in data 31.10.2006, identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 35 mapp. 379 sub. 4 – graffata con la particella n. 380 sub. 3 con una superficie catastale totale di m.q. 29 cat. C/1, classe 4, consistenza 17 mq. e rendita catastale €. 223,01;

**Comparabile B.** Locale commerciale compravenduto in data 20/12/2018 al prezzo di €. 15.000,00, ubicato nel comune di Maratea (PZ), tra Piazza Cavour e via San Pietro, a piano terra costruito in epoca antecedente al 1967, identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 35 mapp. 164 sub. 5 con una superficie catastale totale di m.q. 14 cat. C/1, classe 4, consistenza 8 mq. e rendita catastale €. 104,94.

### **Caratteristiche immobiliari**

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile o estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

#### **Caratteristiche Quantitative:**

**Data (DAT):** La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

**Superficie Principale (SUP):** La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede

correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

**Servizi (SER):** la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

**Livello (LIV):** la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

**Altro (ETC):** La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

**Impianto Elettrico (ELE):** la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto elettrico.

#### **Caratteristiche Qualitative:**

**Vicinanza Vie di Comunicazione (VVC):** la caratteristica che descrive la vicinanza dell'immobile ad una via di comunicazione specifica

**Accessibilità (ASS):** la caratteristica accessibilità determina se all'immobile si può accedere o meno

**Finiture (FIN):** gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera

**Interesse Ambientale (IMB):** la caratteristica interesse storico, artistico, architettonico, ambientale misura la qualità e la quantità dell'interesse dimostrato dal mercato immobiliare per immobili (fabbricati e/o terreni) che rappresentano un punto di riferimento storico, artist...

### Calcolo del valore di mercato

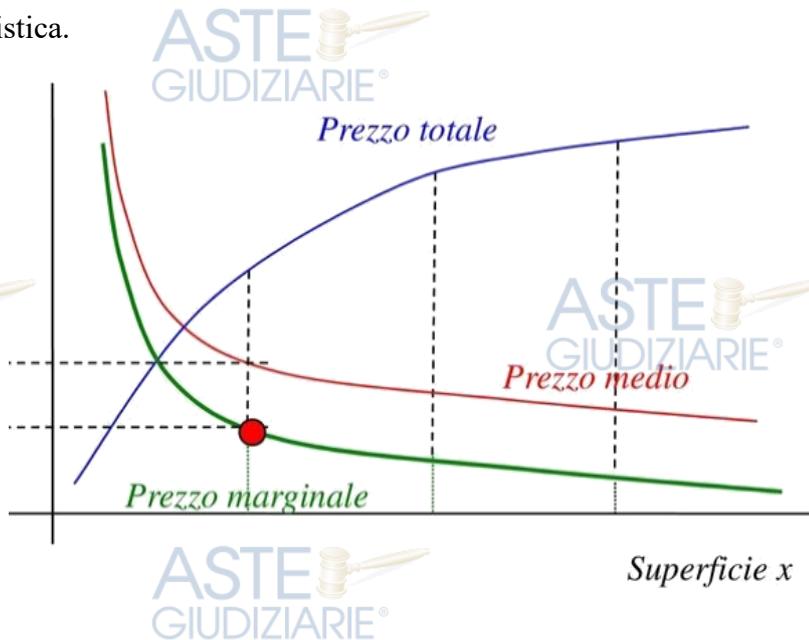
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

## Tabella dei dati

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>S</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<b>25.000,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>?</b>
<i>Data DAT</i>	<b>31/10/2020</b>	<b>20/12/2018</b>	<b>23/06/2022</b>
<i>Sup. Principale SUP (mq)</i>	<b>17,00</b>	<b>8,00</b>	<b>53,64</b>
<i>Livello Piano LIV (n)</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Servizio SER (n)</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Altro ETC (n)</i>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<i>Impianto Elettrico ELE (0/1)</i>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



**Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell’immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell’immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A.  $-(0,0100 \times 25.000,00) / 12 = -20,83 \text{ €/mese};$

B.  $-(0,0100 \times 15.000,00) / 12 = -12,50 \text{ €/mese};$

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in

euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$ ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.  $25.000,00 / (17,00) = 1.470,59 \text{ €/mq}$ ;

B.  $15.000,00 / (8,00) = 1.875,00 \text{ €/mq}$ ;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.470,59 \text{ €/mq}$$

**Livello Piano:** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano ( $l$ ):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano ( $pLIV$  espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano ( $l$ ), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso ( $1 + l$ ):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A.  $0,0100 \times 25.000,00 = 250,00 \text{ €/n};$

B.  $0,0100 \times 15.000,00 = 150,00 \text{ €/n};$

**Servizi Igienici:** il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 8.000,00 \times (1 - 10/30) = 5.333,33 \text{ €/n};$$

**Altro:** il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$$pETC \quad 400,00 \text{ €/anno};$$

**Impianti:** il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

Prezzo marginale "Impianto Elettrico (ELE)": 10.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<i>P. Marginali</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>pDATA [€/mese]</i>	-20,83	-12,50
<i>pSUP [€/mq]</i>	1.470,59	1.470,59
<i>pLIV [€/n]</i>	250,00	150,00
<i>pSER [€/n]</i>	5.333,33	5.333,33
<i>pETC [€/n]</i>	400,00	400,00
<i>pELE [€]</i>	10.000,00	10.000,00

## Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_X$  espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati). I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>DATA [€]</i>	416,67	537,50
<i>SUP [€]</i>	53.882,35	67.117,65
<i>LIV [€]</i>	0,00	0,00
<i>SER [€]</i>	5.333,33	5.333,33
<i>ETC [€]</i>	-400,00	400,00
<i>ELE [€]</i>	0,00	0,00
 <i>TOT (PRZ) [€]</i>	 84.232,35	 88.388,48

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

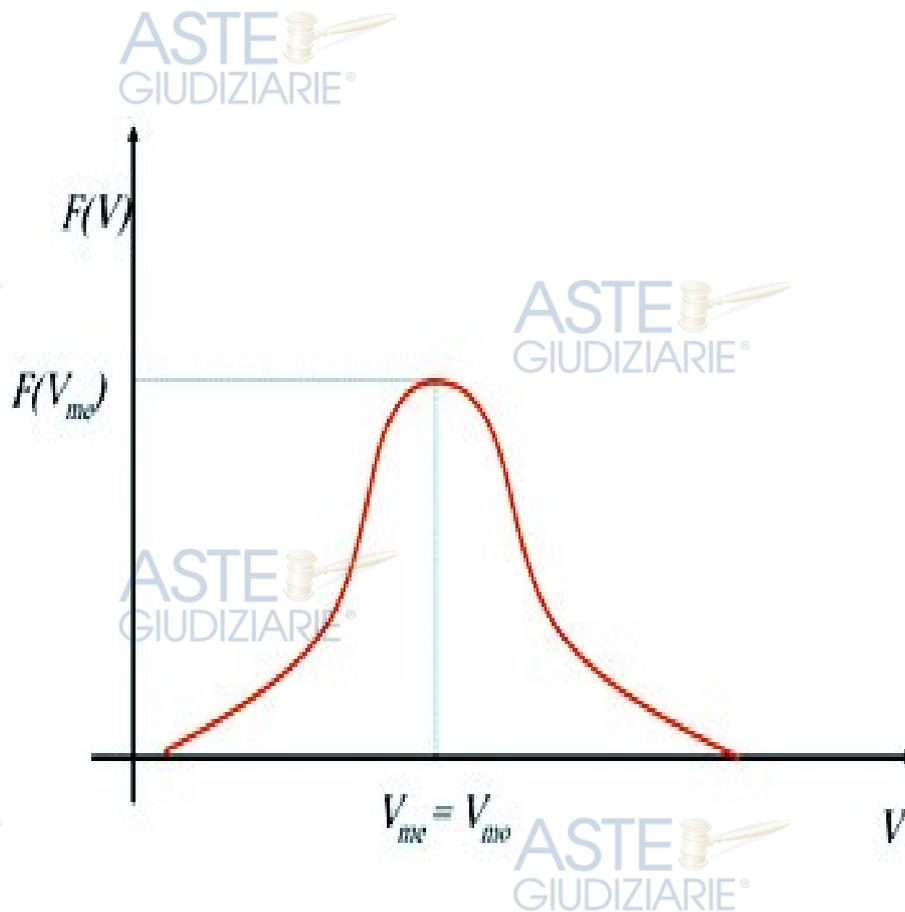
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 4,93\% < 5,00\%$$

**In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.**

## Distribuzione dei prezzi corretti

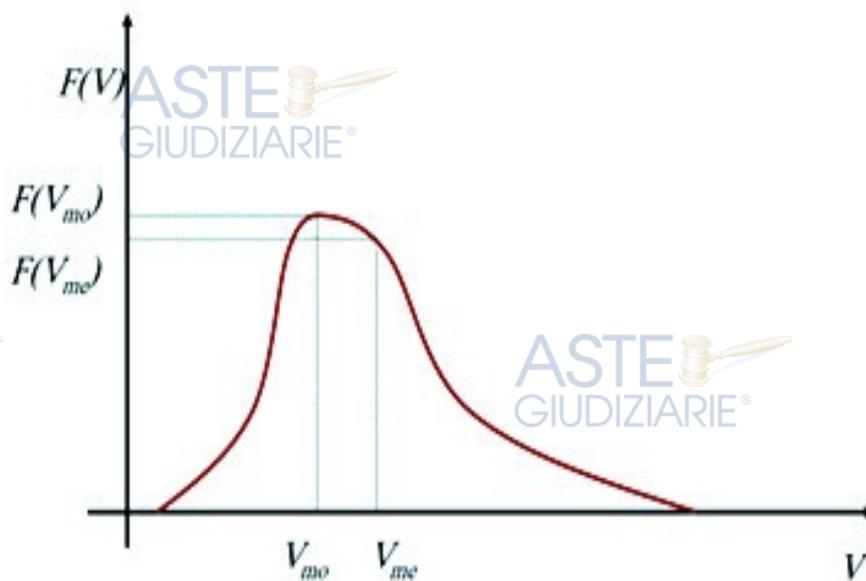
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

## La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

## La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice ( $M_s$ ) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

**Reconciliation e stima**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 23.06.2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€. } \underline{\underline{86.310,42}}$$

All' importo sopra determinato deve essere detratto:

1. **onorario tecnico** per la redazione di PDC in sanatoria per opere strutturali e non un costo di .....€. **5.000,00**
2. **onorario tecnico** per la redazione dell' A.P.E. per un costo di .....€. **500,00**
3. **onorario tecnico** per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di .....€. **1.000,00**
4. **sanzioni/oblazioni/diritti** (sanatoria, agibilità) per un costo di .....€. **4.000,00**

Per un totale complessivo di .....€. **10.500,00**

e, quindi si avrà:

€. 86.310,42 - €. 10.500,00 = €. **75.810,42** che è il più probabile valore di mercato a base d' asta dell' immobile in questione.

Il sottoscritto propone, al fine di rendere comparabile e competitivo l' acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all' acquisto nel libero mercato, una riduzione del 15% del valore di mercato a base d' asta pari a €. **11.371,56** (€. 75.810,42 x 15%).

**In definitiva la base d' asta del LOTTO N. 1 (negoziato posto al piano seminterrato distinto in mappa al foglio 35 part. 176 subalterno 6 – zona censuaria 1 - cat. C/1, classe 3, mq. 54 sup. cat. mq. 74 con rendita catastale di €. 607,97) è di**

**€. 64.438,86** (€. 75.810,42 - €. 11.371,56)

ed in cifra tonda: €. **64.400,00** (euro sessantaquattromilaquattrocento/00).

### 16 – RISPOSTA AL QUESITO 13

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, riferisce che il pignoramento riguarda la piena proprietà e non quote degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

### 17 – RISPOSTA AL QUESITO 14

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha richiesto all' Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza il certificato storico di residenza del debitore esecutato (**allegato F**).

Tale documentazione a tutt' oggi non gli è stata rilasciata dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza.

Si riserva di trasmetterla non appena l' Ufficio provvederà al rilascio.

### 18.- CONCLUSIONI

Il sottoscritto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o altro necessario e utile, ha cercato di rispondere in modo esauriente all' incarico ricevuto.

Trecchina, li 23 giugno 2022

Il ctu: *Geom. Mario Michele BATTAGLIA*

**Allegati:**

- A. CONFERIMENTO\_INCARICO\_26.11.2021;
- B. ACCETTAZIONE\_INCARICO\_01.12.2021;
- C. RICHIESTA\_PROROGA\_24.02.2022;
- D. AUTORIZZAZIONE\_PROROGA\_24.06.2022;
- E. VERBALE\_ACCESSO\_14.03.2022;
- F. RICHIESTA\_ANAGRAFE\_POTENZA\_15.06.2022.

- 1. richiesta\_utc\_maratea\_08.03.2022;
- 2. planimetrie\_catastali\_08.03.2022;
- 3. rilascio\_documentazione\_utc\_maratea\_06.06.2022;
- 4. ortofoto\_della\_zona;
- 5. edm\_fg\_35\_part\_176;
- 6. visura\_attuale-storica\_fg\_35\_part\_176\_sub\_6;
- 7. planimetria\_generale\_stato\_dei\_luoghi;
- 8. stralcio\_catasto-ortofoto;
- 9. planimetria\_superfici\_piano\_seminterrato;
- 10. schema\_individuazione\_scatti\_fotografici\_esterni;
- 11. schema\_individuazione\_scatti\_fotografici\_interni;
- 12. inquadramento\_territoriale;
- 13. planimetrie\_stato\_attuale;
- 14. documentazione\_fotografica;
- 15. concessione\_edilizia\_44\_12.06.1979;
- 16. autorizzazione\_ufficio\_urbanistica\_beni\_ambientali\_28.04.1979\_prot\_1762;
- 17. comunicazione\_inizio\_lavori\_13.09.1980\_prot\_5394;
- 18. tav\_3\_grafici\_di\_progetto\_approvato;
- 19. fg\_35\_mappa\_catastale\_impianto;
- 20. elaborato\_planimetrico\_part\_176;
- 21. nota\_trascrizione\_pignoramento.

Trecchina, li 23 giugno 2022

*Il ctu: geom. Mario Michele BATTAGLIA*