

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell' Esecuzione: dott.ssa Giuliana Santa **TROTTA**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Consulenza Tecnica di Ufficio**

Esecuzione n. 11/2018 R.G.E.

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE**

incarico: 16.03.2022

accettazione incarico: 21.03.2022

1° accesso: 5.09.2022

data deposito: 18.11.2022

rinvio udienza del: 18.04.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione n.ro 11/2018 R.G.E.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: Dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 16.03.2022, notificato 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 Castronuovo Sant' Andrea (PZ) che risulta, attualmente, in catasto individuato come segue:

- **appartamento di tipo civile al foglio 15 particella 354 subalterno 12 cat. A/2, classe 2, vani 5 con rendita catastale di €. 219,49** al Viale della Libertà snc del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) ricadente al 4° piano, con scala condominiale e cortile del Condominio denominato "Monserrato Palazzina 2" intestato al sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà di ½ ciascuno (**allegato n. 1**).

Ha chiesto e ottenuto dall' Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Potenza la relativa planimetria dell' appartamento tramite la piattaforma digitale Sister in data 29.03.2022 n. T399433 al fine di verificarne la conformità catastale (**allegato n. 2**).



Ha chiesto via pec il **29.03.2022** al Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea di prendere visione ed estrarre copia della documentazione esistente agli atti riguardante i beni oggetto della procedura (**allegato 3**).

Il giorno **05.09.2022**, previo appuntamento telefonico concordato con il sig. [REDACTED]

[REDACTED], si è recato sui luoghi per visionare il bene oggetto della procedura esecutiva al fine di verificarne la conformità urbanistica. Ha inoltre effettuato il rilievo dell' appartamento e redatto rilievi fotografici sia degli interni che dell' esterno (**allegato C**).

Il giorno **21.09.2022** via pec, in riscontro alla richiesta del 29.03.2022, il responsabile dell' Area Tecnica del Comune di Castronuovo di Sant'Andrea attestava che "... è stata rilasciata regolare concessione edilizia n. 2/1982 in data 1.07.1982 a nome del sig.

[REDACTED] ..... con la quale veniva autorizzata la costruzione di n. 5 fabbricati multipiano (in seguito sono state realizzate soltanto due palazzine, la n. 4 e la n. 5). La concessione indicata non è stata reperita negli archivi comunali. Inoltre, per l' immobile interessato, è stata presentata una CILAS in data 14.12.2021, acclarata al protocollo generale di questo Ente in pari data al n. 0006932, avente ad oggetto i lavori di Efficiamento Energetico..." (**allegato F**).

Il giorno **22.09.2022** via pec il responsabile dell' Area Tecnica del Comune di Castronuovo di Sant'Andrea trasmetteva "... la copia della concessione edilizia n. 2/1982 del 1.07.1982 prot. n. 1185 e uno stralcio degli elaborati grafici ....." in quanto in fase di ricerca di altri documenti in archivio è stata rinvenuta la cartella del progetto (**allegato G**).

Dalla consultazione di tale documentazione ha chiesto via pec il **5.10.2022** al Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea di ottenere l' ulteriore documentazione e atti riguardante il bene oggetto della procedura (**allegato H**).

Ha richiesto una:

- 1° proroga il 13.06.2022 (**allegato E**);
- 2° proroga il 13.10.2022 (**allegato I**).

## 2. – CONTROLLI PRELIMINARI

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed 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 Provinciale del Territorio di Potenza (**allegato n. 1 e n. 5**);
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 di residenza storico, lo stato di famiglia e l' estratto dell' atto di matrimonio dell' esecutato e, quindi, il sottoscritto, li ha richiesti all'Ufficio Stato Civile del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea il giorno 30.03.2022 (**allegato n. B**) e gli sono stati rilasciati il giorno 01.04.2022 (**allegato D**);
5. dalla consultazione dell' estratto dell' atto di matrimonio si evince che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e in esso è riportata la seguente **annotazione** *“Con sentenza del Tribunale di Lagonegro in data 19.09.2000 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Lagonegro, in data [REDACTED] n. [REDACTED] annotata nell' atto di matrimonio in data 4.06.2015, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto dal [REDACTED] e [REDACTED] di cui all' annotazione in data 4.06.2015.”.*



### 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..

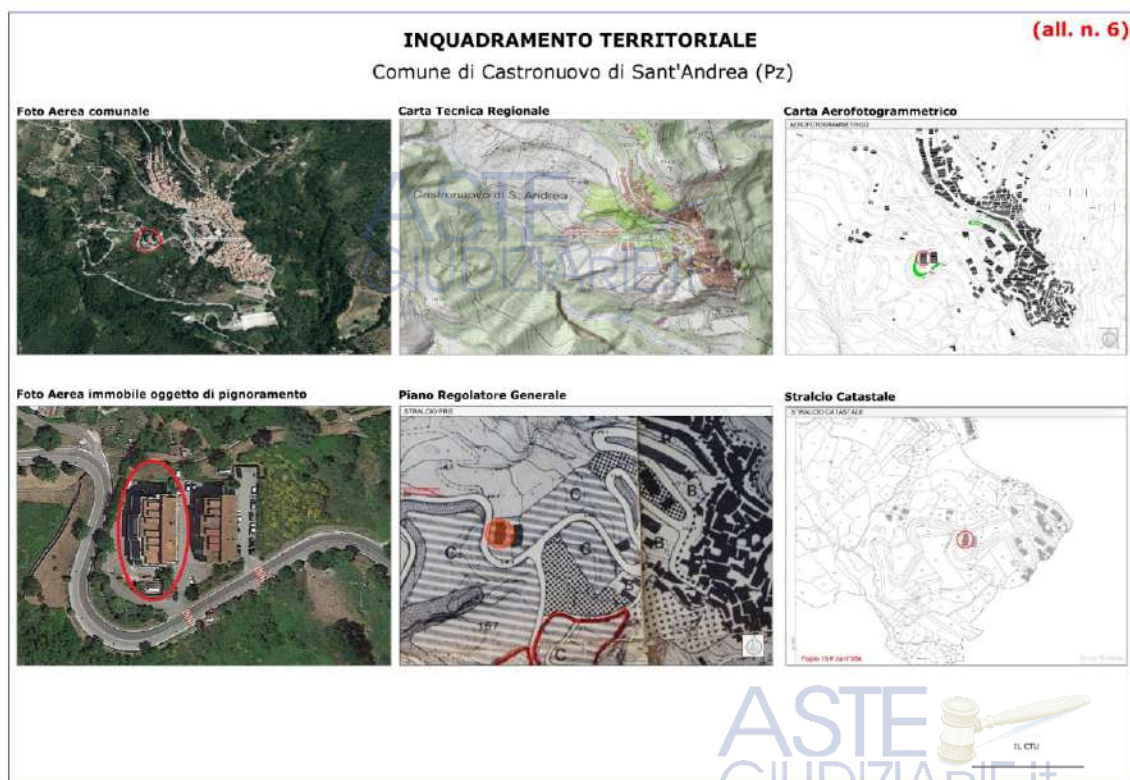


#### 4. – RISPOSTA AL QUESITO N. 1

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

- **appartamento di tipo civile al foglio 15 particella 354 subalterno 12 cat. A/2, classe 2, vani 5 con rendita catastale di €. 219,49 al Viale della Libertà snc del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) ricadente al 4° piano, con scala condominiale e cortile del Condominio denominato "Monserrato Palazzina 2" .**

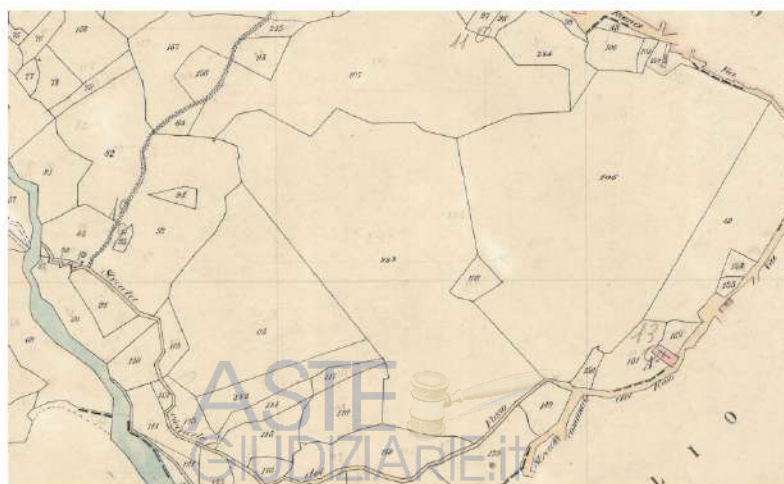
Al fine dell' individuazione del bene sono state acquisite ortofoto con sovrapposizioni di mappe catastali della zona dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) con evidenziamento dell' immobile interessato riportato nel quadro sottostante (**allegato n. 6**)



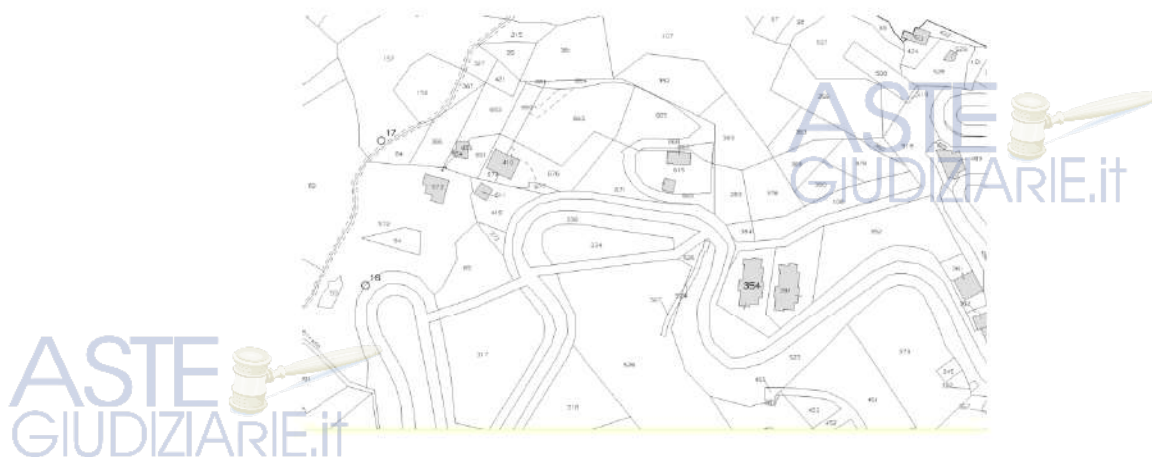
## 5. – RISPOSTA AL QUESITO N. 2

I passaggi di proprietà e quelli catastali, relativi al bene pignorato intervenuti prima della nota di trascrizione del pignoramento avvenuto il 25.01.2018 ai n.ri 1454/1678, risultano essere:

1. il terreno su cui è stato costruito la palazzina era distinto originariamente al foglio n. 15 particella n. 373 (ex 323/b), 108, 352 e 354, pervenuto al sig. XXXXXXXXXX con atto dell' 11.08.1979 rep. 51174 registrato a Potenza il 29.08.1979 al n. 4008 e ivi trascritto il 4.09.1979 ai n.ri 9533/4821 a rogito del notaio De Bellis (allegato n. 8);



2. a seguito del tipo mappale n. 30512 del 5.05.1987 è stato costituito il lotto “Ente urbano” contraddistinto con la particella 354 della consistenza di mq. 653 (allegato 4 e allegato n. 9);



3. con atto di compravendita a rogito notaio Domenico Antonio Zotta del 20.12.1990 rep. n. 25261, registrato a Potenza il 4.01.1991 n. 15 e ivi trascritto il 7.01.1991 ai n.ri 208/219, il sig. [REDACTED] vendeva ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell' appartamento in Castronuovo di Sant' Andrea riportato in catasto al foglio n. 15 particella 354 subalterno 12 (**allegato n. 7**).

Per quanto sopra ricostruito si può tranquillamente convenire che il bene pignorato corrisponde a quello acquistato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED], per ½ ciascuno in regime di comunione legale, con atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Antonio Zotta con sede a Potenza del 20.12.1990 rep. 25261, registrato a Potenza il 4.01.1991 al n. 15, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Tiene a precisare che con “*sentenza del Tribunale di Lagonegro in data 19.09.2000 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Lagonegro, in data [REDACTED] n. [REDACTED] annotata nell' atto di matrimonio in data 4.06.2015, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto dal [REDACTED] e [REDACTED] di cui all' annotazione in data 4.06.2015.*”.

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** composto dall' **appartamento di tipo civile al foglio 15 particella 354 subalterno 12 cat. A/2, classe 2, vani 5 con rendita catastale di € 219,49** al Viale della Libertà snc del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) ricadente al 4° piano, con scala condominiale e cortile del Condominio denominato “**Monserrato Palazzina 2**” ;
- b. confinante con altro appartamento sottostante, vano scala condominiale e a nord, est e ovest su cortile condominiale.



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



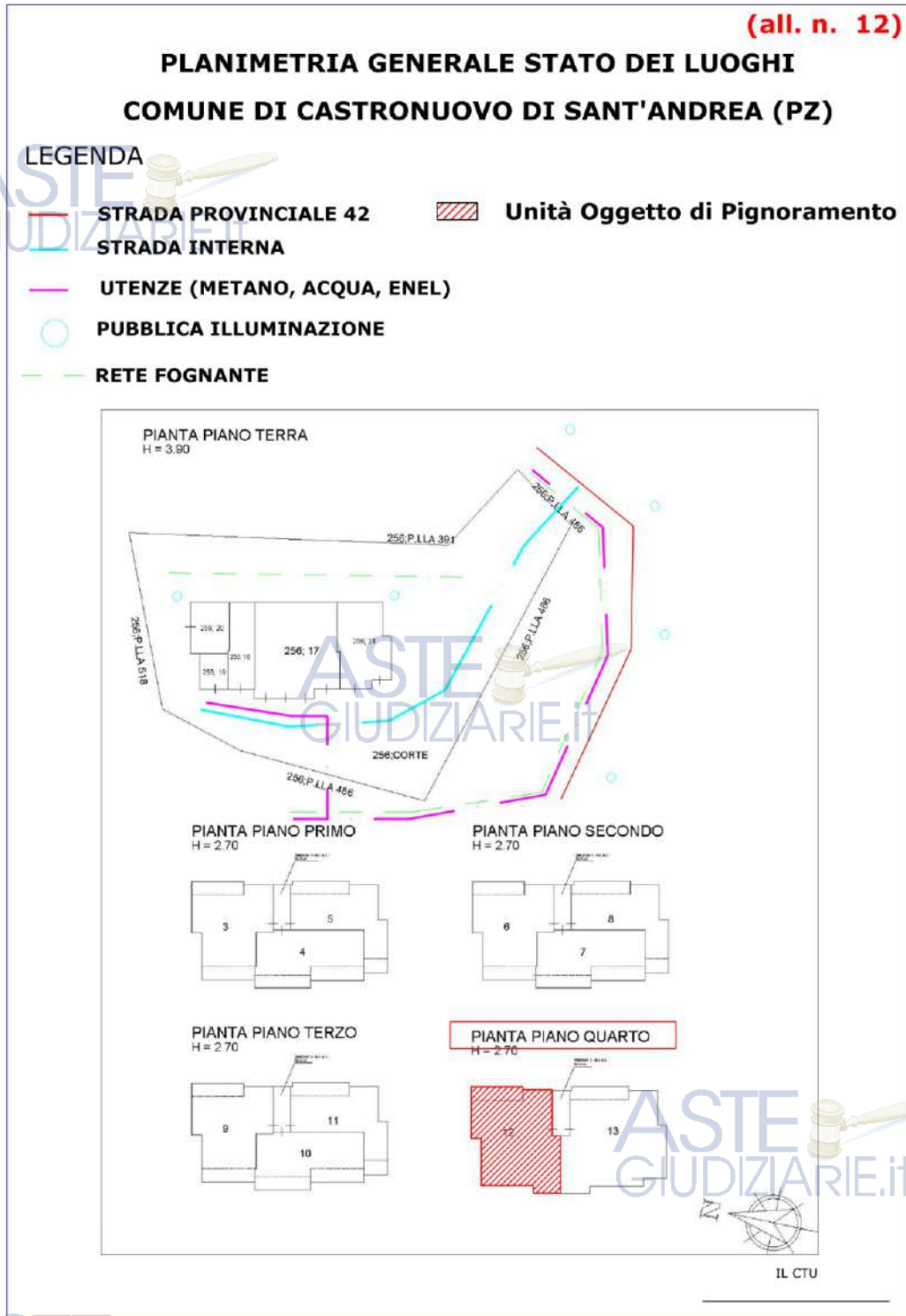
A tal riguardo allega stralcio sovrapposizione catastale/ortofoto prelevato dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) (**allegato n. 11**)



## 6. – RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 6.1- DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Al fine dell' esatta individuazione del bene è stata acquisita una ortofoto della zona dal geoportale RSDI della Regione Basilicata (<http://rsdi.regione.basilicata.it>) con evidenziamiento del bene immobile interessato (**allegato n. 13**):



Allega foto ingresso principale "Palazzina 2" – (foto sam\_8607 - all. n. 14)



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

- **appartamento di tipo civile al foglio 15 particella 354 subalterno 12 cat. A/2, classe 2, vani 5 con rendita catastale di €. 219,49** al Viale della Libertà snc del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) ricadente al 4° piano, con scala condominiale e cortile del Condominio denominato "Monserrato Palazzina 2".

Castronuovo di Sant' Andrea è un comune che ricade in Provincia di Potenza della Regione Basilicata, è situato nell' area sud-orientale della provincia e gli abitanti sono chiamati "castronovesi". Vanta una popolazione di 928 abitanti (al 31.12.2021), ha una altitudine media di mt. 650 sul livello del mare ed classificata come zona climatica D per gradi/giorni 2091. Per quanto riguarda la classificazione sismica, rientra nella zona 2 (sismicità media) ai sensi dell' Ordinanza PCM 324 del 20.03.2003.

Dall' autostrada del Mediterraneo (A2) imboccando l' uscita Lauria Nord, percorrendo la strada Statale della Val Sinni (SS 563) e prendendo l' uscita Chiaromonte con percorrenza della Strada Provinciale (S.P. 42) si arriva dopo circa 18 km al Paese.

Fa parte della Comunità Montana dell' Alto Sinni con altri 9 comuni e del Parco Nazionale del Pollino, situato tra Basilicata e Calabria tra le provincie di Cosenza, Potenza e Matera con altri 55 comuni entrambi con sede nel Comune di Senise.

Confina con Roccanova (5 km), Teana (8 km), Chiaromonte (8 km), Calvera (6 km) e San Chirico Raparo (9 km).

Il suo nome ha origini medievali e compare per la prima volta in una pergamena del 1059 afferente al testamento spirituale di Luca II, abate del Monastero dei Santi Elia e Anastasia di Carbone. A tale toponimo si aggiunse, nel 1863, la specificazione "di Sant'Andrea", in onore del suo più illustre cittadino, patrono del comune che viene festeggiato la terza domenica del mese di maggio, al quale è dedicato il Santuario di Sant' Andrea (contrada Terzo) e la Cappella di Sant' Andrea Avellino (casa natale), oltre a altri monumenti e luoghi di interesse quali: la Chiesa matrice di Santa Maria



della Neve, la Chiesa di Santa Maria della Stella, il Palazzo Marchesale, la Biblioteca Comunale “Alessandro Appella”, il Museo Internazionale della Grafica, l’ Atelier “Guido Strazza” per la calcografia, il Museo Internazionale del Presepio “Vanni Scheiwiller” e il Museo della Vita e delle Opere di Sant’ Andrea Avellino.

Castronuovo di Sant’Andrea è immerso nel verde del Parco Nazionale del Pollino, circondato dai rigogliosi boschi del Titolo, di Magrizzi e di Vaccuta, è il luogo ideale per un piacevole soggiorno estivo, ma offre il meglio nella stagione autunnale, sia per le atmosfere e i paesaggi caratterizzati dalla presenza di calanchi, che per la ricchezza del sottobosco che offre il prezioso tartufo bianco e innumerevoli varietà di funghi. Attraverso escursioni a piedi o a cavallo è possibile raggiungere luoghi incantevoli come la grotta di stalattiti nel Fosso dello Strittolo e la località Tre Confini - S. Marcellino, luogo in cui sono stati rinvenuti i resti di una villa risalente al Primo Impero Romano oltre ad una buona presenza di ristoranti rinomati per la degustazione dei piatti locali quali: dal Porcellino D’India alla Cacciatore, alla tipica “rafanata” (frittata con cacio, pane e rafano), dalla pasta fatta in casa ai salumi tipici, fino al ricercatissimo Tartufo Bianco di Serrapotamo.

Nel Comune di Castronuovo Sant’ Andrea vi è la presenza della Scuola dell’ Infanzia (materna per bambini fino a 5 anni), la Scuola Primaria (elementare per bambini fino a 11 anni) e la Scuola Secondaria di primo grado (media per ragazzi fino a 13 anni), mentre le Scuole Secondarie di secondo grado si trovano nei comuni limitrofi di Sant’ Arcangelo (13 km) e Senise (11 km). Non ci sono sportelli bancari ma è presente la Stazione dei Carabinieri.



La costruzione del condominio è stato edificato nei primi anni ottanta, come risulta dalla concessione edilizia n. 2/1 del 1982 (**allegato n. 15**), rilasciata dal Comune di di Castronuovo di Sant' Andrea in data 1/07/1982 al sig. [REDACTED] con la quale veniva autorizzata la costruzione di n. 5 fabbricati multipiano, in seguito ne saranno realizzate soltanto due, la n. 4 e la n. 5, oggi denominate palazzina n. 1 e n. 2 e, per l' urbanizzazione della zona, è stata stipulata tra il comune di Castronuovo di Sant' Andrea e il sig. [REDACTED] convenzione con atto pubblico per notar Libero De Bellis in data 9.06.1982 registrata a Potenza il 29.06.1982 al n. 2920.

La ricerca della documentazione allegata al progetto originario presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea non ha prodotto risultati in quanto risulta smarrita, come si evince dall' allegato attestato rilasciato dal Responsabile dell' Area Tecnica del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea in data 19.09.2022 (**allegato n. F**) Nei giorni successivi l' Ufficio Tecnico in fase di ricerca in archivio di altra documentazione ha rinvenuto la cartella del progetto di cui alla suindicata concessione (**allegato G**).

In corso di costruzione sono state realizzate difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata, per cui il sig. [REDACTED] ha presentato istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i., in data 27.09.1986 prot. 3083 e 3084 e, come riportato nel certificato rilasciato dal Sindaco del Comune di Castronuovo in data 17.05.1989, "*non rientra tra quelli non suscettibili di sanatoria espressamente previste dall' art. 33 della citata Legge n. 47/85*" (**allegato n. L**).

Da un punto di vista urbanistico l' area risulta in zona C "zone di espansione edilizia" nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castronuovo Sant' Andrea.



La palazzina dove è situato l' appartamento del sig. [REDACTED] è contraddistinta con il n. 2 e si compone di n. 5 livelli. E' stata realizzata a mezzacosta e complessivamente consta di n. 11 unità residenziali classificate catastalmente come A4 al piano primo, secondo, terzo e quarto piano e n. 6 unità immobiliari classificate catastalmente C6 come deposito/garage al piano terra.

L' edificio in pianta si presenta di forma irregolare, tuttavia assimilabile a quella di un rettangolo con la presenza di balconi.

La tipologia costruttiva dell' edificio dal punto formale è quella di struttura portante in cemento armato, chiusura esterna con il sistema a doppia fodera costituita da un mattone forato in laterizio da cm. 12, uno interno da cm. 8 a cui è interposta una camera d' aria di 10 cm, oltre allo strato di intonaco interno ed esterno.

Il piano terra, adibito a uso garage/deposito è stato realizzato con blocchetti in cemento dello spessore di cm. 20, oltre allo spessore dell' intonaco.

I solai sono in laterocemento con travetti prefabbricati in cap e pignatte di alleggerimento in laterizio dello spessore di cm. 16.

Le tramezzature interne all' appartamento sono in laterizio dello spessore di cm. 8 intonacate e pitturate.

La pavimentazione e i rivestimenti interni sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni in legno e gli ambienti vengono oscurati con la presenza di persiane alla romana.

La tinteggiatura interna è stata realizzata con colorazioni tenui.

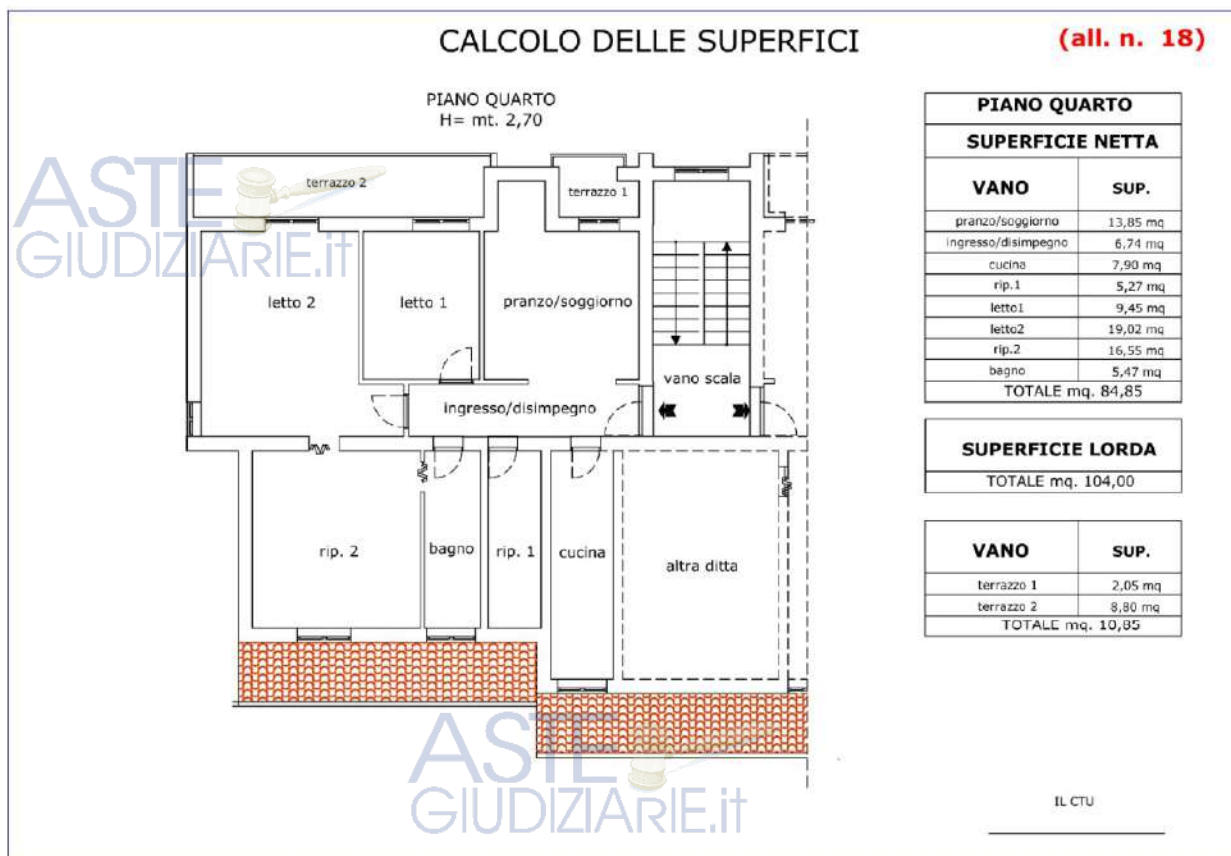
E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico, di riscaldamento e fognante.

Come previsto dall'incarico, il criterio di stima è quello di mercato, perciò il sottoscritto ha tenuto conto della superficie lorda dei locali, cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali, la

metà dei muri di confine, il 25% dei terrazzi come indicato dalla Norma UNI 10750 e nel DPR 138/98.



L' alloggio si compone di:



- ingresso/disimpegno di **mq. 6,74**, pranzo/soggiorno di **mq. 13,85**, cucina di **mq. 7,90**, bagno di **mq. 5,47**, n. 2 camere da letto di complessive **mq. 28,47** (mq. 9,45 + mq. 19,02), n. 2 ripostigli di complessivi mq. 21,82 (mq. 5,27 + mq. 16,55) oltre a n. 2 terrazzi di complessivi mq. 10,85 (mq. 8,80 + mq. 2,05) e al vano scala condominiale.

**Con una superficie lorda** (comprensiva di muri perimetrali, tramezzi e muri di confine al 50%) di **mq. 104,00**.





(foto sam\_ 8582 all. n. 14)



(foto sam\_ 8583 all. n. 14)



(foto sam\_8585 all. n. 14)



(foto sam\_8587 all. n. 14)



(foto sam\_8588 all. n. 14)



(foto sam\_8589 all. n. 14)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



(foto sam\_8591 all. n. 14)



(foto sam\_8592 all. n. 14)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



(foto sam\_8594 all. 14)



(foto sam\_8596 all. 14)



(foto sam\_8593 all. n. 14)



(foto sam\_8597 all. n. 14)



L'attuale stato di manutenzione dell'alloggio è buono ed esso viene eseguito dal proprietario (esecutato).

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti ma **non** risulta allo stato nessuna certificazione di conformità rilasciata da parte delle ditte esecutrici.

L'alloggio è dotato di APE (attestato di prestazione energetica) convenzionale allegato con l'identificativo tavola 10 alla CILA-SUPERBONUS depositata il 14.12.2021 prot.

6932.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

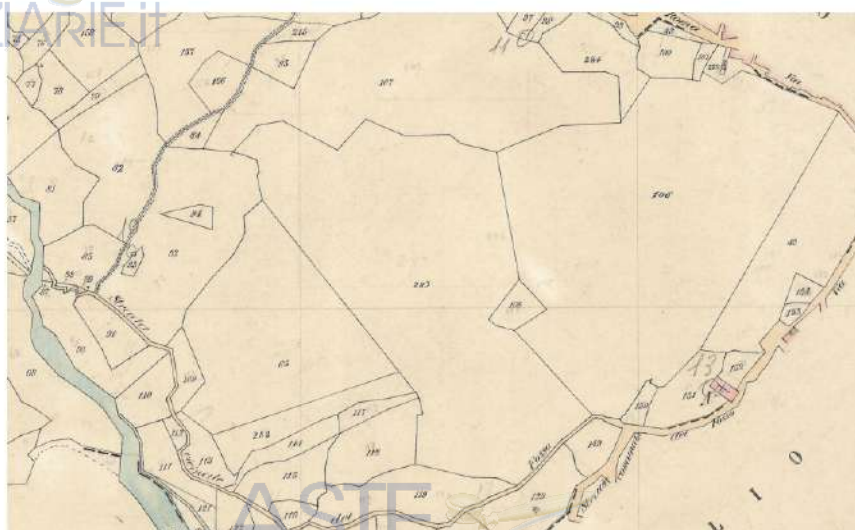


## 7.- RISPOSTA AL QUESITO N. 4

### 7.1 – LOTTO N. 1

I passaggi catastali che sono intervenuti dalla originaria particella al catasto terreni fino all' attuale catasto fabbricati sono:

1. il terreno su cui è stata costruita la palazzina era distinto originariamente al foglio n.15 particella n. 373 (ex 323/b), 108, 352 e 354 (**allegato n. 8**);



2. a seguito del tipo mappale n. 30512 del 5.05.1987 è stato costituito il lotto “Ente urbano” contraddistinto con la particella 354 della consistenza di mq. 653 (**allegato 4 e allegato n. 9**);





Per quanto sopra ricostruito, si può tranquillamente convenire che l' appartamento di tipo civile ricadente nel Condominio denominato "Monserrato Palazzina 2 al 4° piano distinto in catasto al foglio 15 particella 354 subalterno 12 al Viale della Libertà snc del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) corrisponde a quello trasferito nell' atto di compravendita acquistato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], per ½ ciascuno in regime di comunione legale, con atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Antonio Zotta con sede a Potenza del 20.12.1990 rep. 25261, registrato a Potenza il 4.01.1991 al n. 15, dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Tiene a precisare che con "sentenza del Tribunale di Lagonegro in data 19.09.2000 è stata omologata la separazione consensuale. Con sentenza del Tribunale di Lagonegro, in data [REDACTED], annotata nell' atto di matrimonio in data 4.06.2015, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto dal [REDACTED] di cui all' annotazione in data 4.06.2015."

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 8.- RISPOSTA AL QUESITO N. 5

### 8.1 – LOTTO N. 1

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



- piena appartamento di tipo civile al foglio 15 particella 354 subalterno 12 cat. A/2, classe 2, vani 5 con rendita catastale di €. 219,49 al Viale della Libertà snc del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) ricadente al 4° piano, con scala condominiale e cortile del Condominio denominato "Monserrato Palazzina 2".;
- l' ingresso principale avviene dal cortile condominiale pavimentato con asfalto che ha accesso diretto alla strada provinciale (S.P. 42);
- confinante con altro appartamento sottostante, vano scala condominiale e a nord, est e ovest su cortile condominiale;
- lo stato dei luoghi corrisponde con quanto autorizzato con la Concessione n. 2/1982 del 1.07.1982 (**allegato n. 15**) e Cila\_S del 14.12.2021 prot. n. 0006932 (**allegato n. 16**) e con la consistenza catastale riportata nella planimetria rilasciata il 29.03.2022 n. T399433 rilasciata dall' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Potenza (**allegato n. 2**).

**PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1 euro 67.038,19.**



## 9. – RISPOSTA AL QUESITO N. 6

### 9.1 – LOTTO N. 1

Confrontando lo stato attuale dell' alloggio con la Concessione Edilizia n. 1/1982, rilasciata il 1.07.1982 dal Sindaco di Castronuovo Sant' Andrea al signor [REDACTED] (allegato n. 15) e con la CILA-S del 14.12.2021 n. prot. 0006932 (allegato n. 16) e, in ultimo il certificato a firma del Sindaco di Castronuovo di Sant' Andrea rilasciato il 14.11.2022 (allegato M), **NON** emergono difformità urbanistiche.

Confrontando la situazione risultante dalla scheda catastale aggiornata al 14.10.1988 n. T399433, depositata presso L' Ufficio del Territorio di Potenza (allegato n. 2), con lo stato attuale dell' alloggio emergono discordanze di diversa destinazione degli spazi interni.

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

Per il rilascio di tale certificato andrà inoltrata al Comune di Castronuovo di Sant'Andrea una S.C.I.A., ai sensi dell' art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i., che, al comma 3, prevede una sanzione da un minimo di €. 77,00 ad un massimo di €. 464,00.

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

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1. <b>onorario tecnico</b> per la redazione dell' aggiornamento della planimetria catastale per un costo di | €. <b>1.200,00</b> |
| 2. <b>onorario tecnico</b> per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di .....                 | €. <b>2.500,00</b> |
| 3. <b>sanzioni/oblazioni/diritti</b> per un costo di .....  | €. <b>500,00</b>   |

Per un totale complessivo di .....€. **4.200,00**



## 10 – RISPOSTA AL QUESITO 7

**LOTTO 1** (fg 15 part. 354 subalterno sub. 12)

Il sottoscritto, in risposta al quesito, precisa che l' alloggio risulta occupato dal sig. [REDACTED] come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (**allegato n. D**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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. **redazione aggiornamento scheda catastale per un costo di .....€. 1.200,00**
2. **redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di..... €. 2.500,00**
3. **sanzioni/oblazioni/diritti (agibilità) per un costo di .....€. 500,00**

Per un totale complessivo di .....€. **4.200,00**

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

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

1. **ipoteca volontaria (allegato n. 19)** derivante da ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo di €. 50.364,88, trascritta presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 21.09.2010 ai n.ri 2494/16237 a favore di Banca Carime S.p.A. con sede a Cosenza contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
2. **pignoramento (allegato n. 23)** trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Potenza, Ufficio Provinciale del Territorio, in data 25.01.2018 ai n.ri 1454/1678 nascente da verbale di pignoramento notificato dall' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lagonegro in data 08.01.2018 rep. 1617 a favore di Unione Banche Italiane S.P.A. con sede a Bergamo contro i coniugi [REDACTED] (n. [REDACTED]) e [REDACTED] (n. [REDACTED]).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 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 – RISPOSTA AL QUESITO 12

### 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. box auto e prezzo sup. principale = 0,50;
- rapporto desunto tra prezzo sup. terrazza e prezzo sup. principale = 0,35;
- rapporto desunto tra prezzo sup. esterna cond. e prezzo sup. principale = 0,01;
- rapporto desunto tra prezzo sup. cantina e prezzo sup. principale = 0,25;
- rapporto desunto tra prezzo Sup. Soffitta e prezzo sup. principale = 0,20;
- 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 e 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.



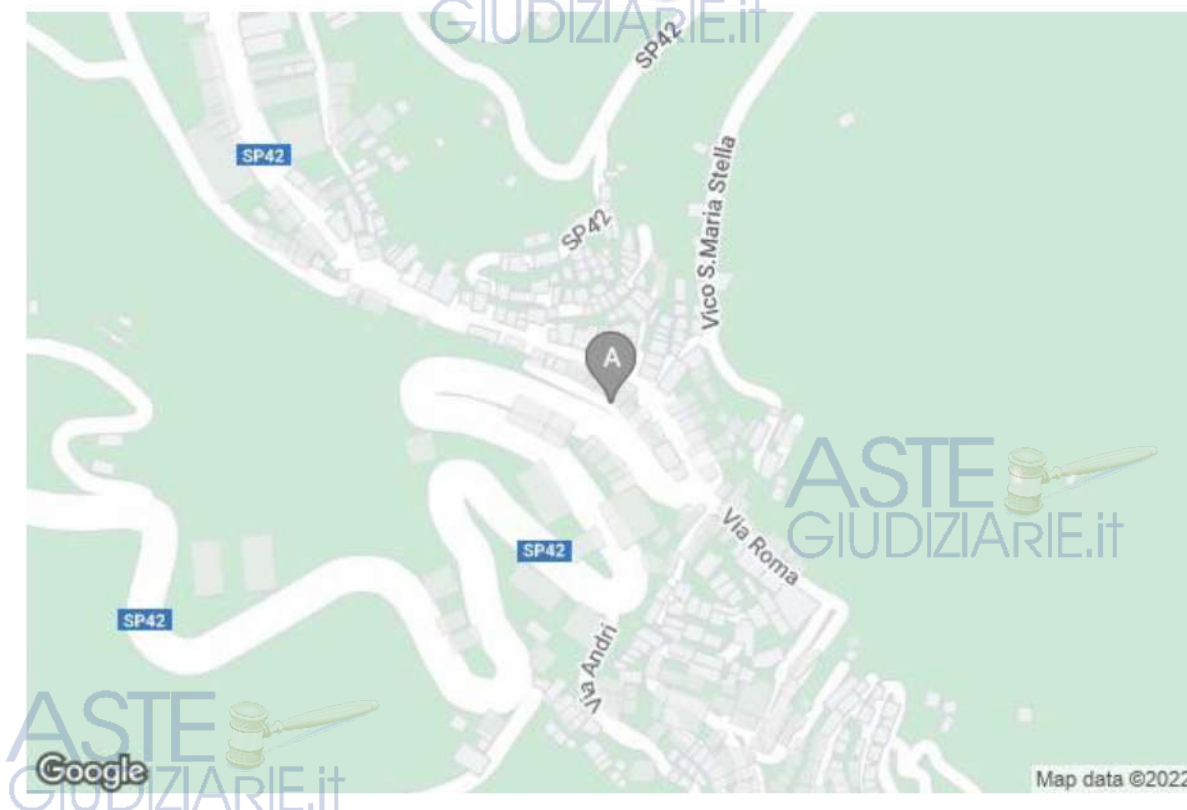
## Comparabili

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 **10.10.2022 con ispezione telematica T343266** è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Potenza (c.d. Conservatoria RR.II.) 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.** Appartamento compravenduto in data 26/04/2019 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ), Viale della Libertà snc, al piano n. 2 dello stabile costruito nell' anno 1972 e identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 15 mapp. 358 sub. 5 con una superficie catastale di mq 132,00 con annesso garage al piano seminterrato della consistenza di mq. 36.

**Comparabile B.** Appartamento compravenduto in data 12.04.2018 al prezzo di 108.000,00 €, ubicato nel Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ), Viale della Libertà snc, al primo piano dello stabile costruito nell' anno 1982 e ristrutturato in virtù di CILA il 30.05.2017 prot. 2476 e identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 15 mapp. 354 sub. 3 con una superficie catastale di mq 101,00 con annesso locale deposito al piano terra della consistenza di mq. 29.

### **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 od 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).

**Superficie Box Auto (BOX):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

**Superficie Terrazza (TER):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**Superficie Esterna Condominiale (SET):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna comune a più unità immobiliari, ivi comprensiva dell'area di sedime dell'edificio condominiale e tutte le aree esterne pertinentziali comuni: giardino, cortile, tettoie, etc.

**Superficie Cantina (CAN):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

**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.

**Manutenzione (MAN):** La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

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



## 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».

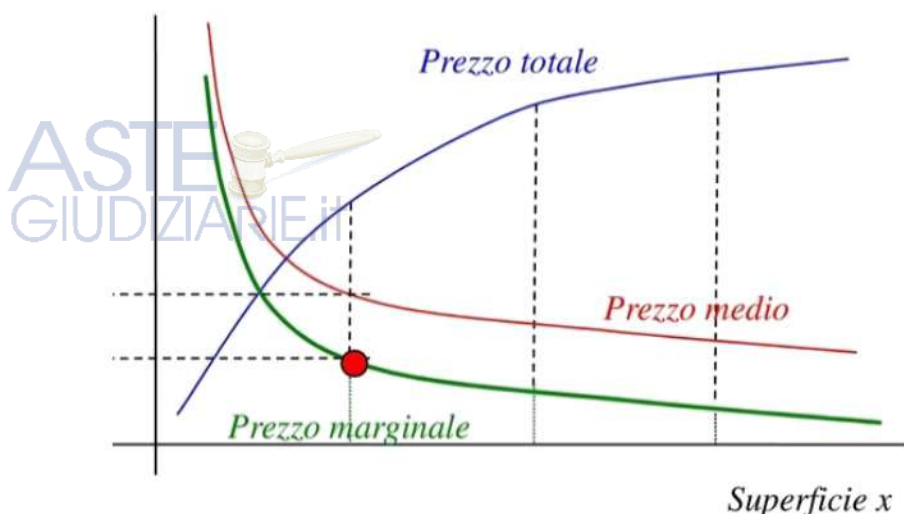
### Tabella dei dati

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>S</i>
<b>Prezzo PRZ (€)</b>	<b>50.000,00</b>	<b>108.000,00</b>	<b>?</b>
<i>Data DAT</i>	26/04/2019	12/04/2018	15/11/2022
<i>Sup. Principale SUP (mq)</i>	132,00	101,00	104,00
<i>Superficie Box Auto BOX (mq)</i>	36,00	0,00	0,00
<i>Superficie Terrazza TER (mq)</i>	0,00	0,00	10,85
<i>Superficie Esterna Condominiale SET (mq)</i>	200,00	200,00	200,00
<i>Superficie Cantina CAN (mq)</i>	0,00	29,00	0,00
<i>Livello Piano LIV (n)</i>	2	1	4
<i>Servizio SER (n)</i>	1	2	1
<i>Altro ETC (n)</i>	1	3	2



## 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.  $- (0,0100 \times 50.000,00) / 12 = - 41,67 \text{ €/mese};$

B.  $- (0,0100 \times 108.000,00) / 12 = - 90,00 \text{ €/mese};$

**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 ragguagliata 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.  $50.000,00 / (132,00 + 0,50 \times 36,00 + 0,01 \times 200,00) = 328,95 \text{ €/mq}$ ;  
B.  $108.000,00 / (101,00 + 0,01 \times 200,00 + 0,25 \times 29,00) = 979,59 \text{ €/mq}$ ;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 328,95 \text{ €/mq}$$

**Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP<sub>i</sub> espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

- pBOX.  $0,50 \times 328,95 = 164,97 \text{ €/mq}$ ;  
pTER.  $0,35 \times 328,95 = 115,13 \text{ €/mq}$ ;  
pSET.  $0,01 \times 328,95 = 3,29 \text{ €/mq}$ ;  
pCAN.  $0,01 \times 328,95 = 82,24 \text{ €/mq}$ ;





**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.  $0,0100 \times 50.000,00 = 500,00 \text{ €/n};$

B.  $0,0100 \times 108.000,00 = 1.080,00 \text{ €/n};$

**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:

$$pSER \quad 7.000,00 \times (1 - 40/30) = -2.333,33 \text{ €/n};$$

**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:

$$pETC = 38.000,00 \text{ €/anno};$$

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>	<i>-41,67</i>	<i>-90,00</i>
<i>pSUP [€/mq]</i>	<i>328,95</i>	<i>328,95</i>
<i>pBOX [€/mq]</i>	<i>164,47</i>	<i>164,47</i>
<i>pTER [€/mq]</i>	<i>115,13</i>	<i>115,13</i>
<i>pSET [€/mq]</i>	<i>3,29</i>	<i>3,29</i>
<i>pCAN [€/mq]</i>	<i>82,24</i>	<i>82,24</i>
<i>pLIV [€/n]</i>	<i>500,00</i>	<i>1.080,00</i>
<i>pSER [€/n]</i>	<i>-2.333,33</i>	<i>-2.333,33</i>
<i>pETC [€/n]</i>	<i>38.000,00</i>	<i>38.000,00</i>

### **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 dei 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.

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

<i>Aggiustamenti</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
DATA [€]	1.791,67	5.040,00
SUP [€]	-9.210,53	986,84
BOX [€]	-5.921,05	0,00
TER [€]	1.249,18	1.249,18
SET [€]	0,00	0,00
CAN [€]	0,00	-2.384,87
LIV [€]	1.000,00	3.240,00
SER [€]	0,00	2.333,33
ETC [€]	38.000,00	-38.000,00
<b>TOT (PRZ) [€]</b>	<b>76.909,27</b>	<b>80.464,48</b>

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

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,62\% < 5,00\%$$

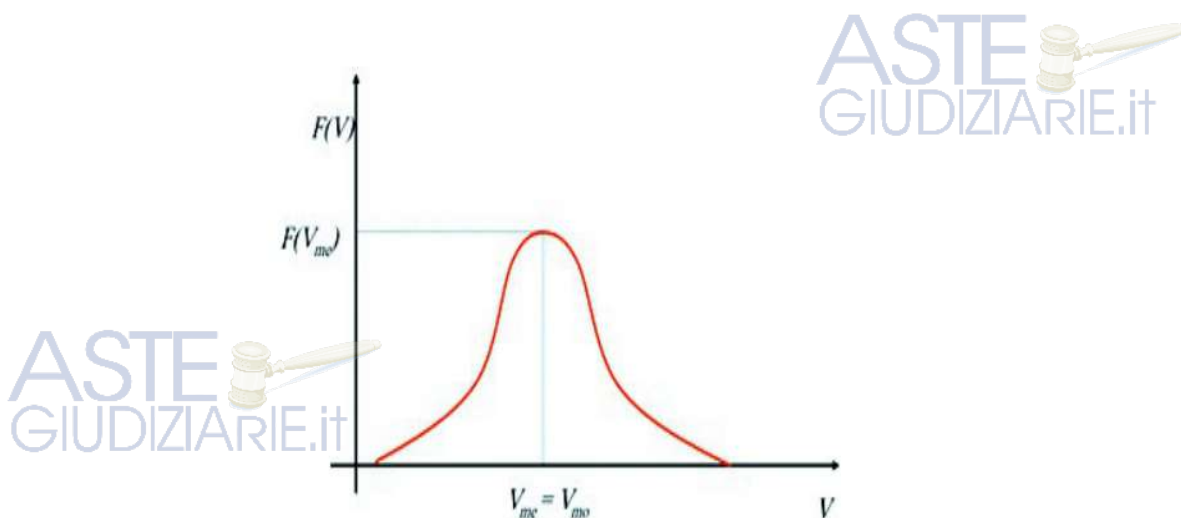
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

### **Distribuzione dei prezzi corretti**

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarità 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).

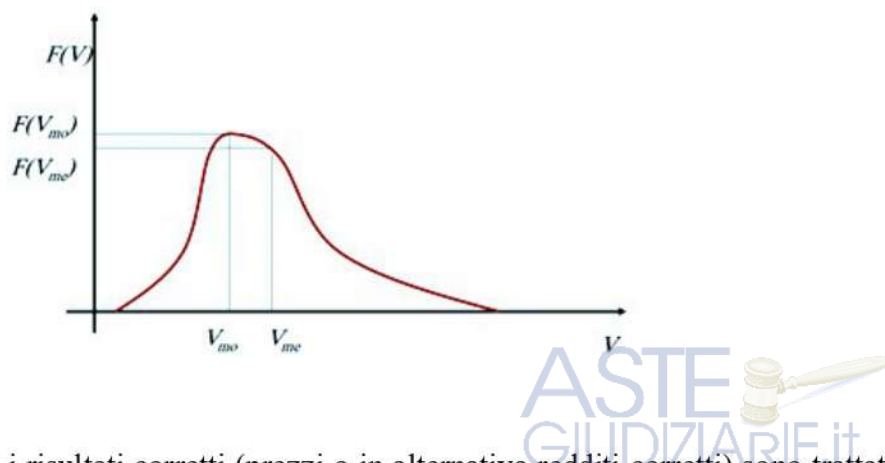


## La distribuzione simmetrica dei valori



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 15/11/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€. } \underline{78.686,88}$$

All' importo sopra determinato deve essere detratto:

- |  |    |                 |
|--|----|-----------------|
| 1. <b>onorario tecnico</b> per l' aggiornamento della scheda catastale per un costo di ..... | €. | <b>1.200,00</b> |
| 2. <b>onorario tecnico</b> per la redazione di S.C.I.A. per agibilità per un costo di .....  | €. | <b>2.500,00</b> |
| 3. <b>sanzioni/oblazioni/diritti</b> per un costo di .....                                   | €. | <b>500,00</b>   |

Per un totale complessivo di .....€. **4.200,00**

e, quindi si avrà:

€. 78.686,88 - €. 4.200,00 = €. **74.486,88** 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 10% del valore di mercato a base d' asta pari a €. 7.448,69 (€. 74.486,88 x 10%).

**In definitiva la base d' asta del LOTTO N. 1 (fg 15 part. 354 sub. 12) è di**

**€. 67.038,19** (€. 74.486,88 - €. 7.448,69).



## 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 ed ottenuto dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Castronuovo Sant' Andrea il certificato storico di residenza del debitore esecutato.

Dalla consultazione dello stesso si evince che il sig. [REDACTED] alla data della trascrizione, presso l' Agenzia delle Entrate di Potenza, del pignoramento, avvenuta il 25.01.2018, era residente in via Viale della Libertà del Comune di Castronuovo di Sant' Andrea (PZ) (**allegato n. D**).

## 18.- CONCLUSIONI

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

Trecchina, li 18 novembre 2022

*Geom. Mario Michele BATTAGLIA*

