



**Tribunale di Potenza  
sezione civile  
esecuzione immobiliari**



**PROCEDIMENTO n. 196/2014 / R.G.E.**



**PERIZIA DI STIMA**



**ESPERTO STIMATORE  
CTU.ARCH. ROSSANA ATENA**



**Roma 15.05.2018**



## INDICE

PREMESSA.....	3
1- DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
2. QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEL BENE.....	5
3. QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI.....	6
4. QUESITO N. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	13
5. QUESITO N. 4 - SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI BENE PIGNORATI.....	17
6. QUESITO N. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE.....	19
7. QUESITO N. 6 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.....	22
8. QUESITO N. 7 - INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DEGLI IMMOBILI.....	24
9. QUESITO N. 8 - INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	24
10. QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	24
11. QUESITO N. 10 - VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	24
12. QUESITO N. 11 - INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
13. QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEI BENI.....	25
14. QUESITO N. 13 - VALUTAZIONE DI EVENTUALE SOLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI.....	29
15. QUESITO N. 14 - ACQUISIZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE ED INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE.....	29
ALLEGATI.....	30



### Premessa

La sottoscritta arch. Rosanna Atena, [REDACTED]  
[REDACTED] tel. [REDACTED], in  
qualità di Architetto, nominata CTU Esperto Stimatore della Esecuzione  
Immobiliare, **procedura n.196/2014**, dal **Tribunale di Potenza**,  
Sezione Civile, a seguito dell'istanza di vendita depositata nella procedura  
n. 196/2014 tra Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. già Banca Popolare  
del Materano S.p.A. (con sede legale in Crotone alla via Napoli n. 60 C.F.  
02988480790) e [REDACTED] ha proceduto a determinare il  
valore dei beni pignorati, sulla base dell'art. 173-bis disp. att. C.p.c..

### Dati anagrafici dei proprietari

1. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
2. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Elenco delle proprietà

Di seguito si rapporta l'identificazione del bene di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED] germani comproprietari ed  
intestatari dei seguenti beni:

- Unità Immobiliare destinata ad abitazione, sita in Melfi (PZ) alla via  
Ungaretti 4n, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio  
74 p.IIa 1276, sub 23, cat. A/3, già oggetto di iscrizione ipotecaria  
presso l'Agenzia del Territorio Uff. Prov.le di Potenza, in data  
13.01.2007 - r.g. n. 1376 r.p.n. 110;
- Unità immobiliare destinata a magazzino e locale di deposito, sita in  
Melfi (PZ) alla via delle Giostre (già C.da Bicocca) censita al Catasto  
Fabbricati di detto comune al foglio 74 p.IIa 1276, sub 39, cat. C/2.

[REDACTED] comproprietari ed  
intestatari dei seguenti beni:

- Unità Immobiliare destinata ad abitazione, sita in Melfi (PZ) alla via  
Ungaretti 4w, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio  
74 p.IIa 1276, sub 16, cat. A/3;

- Unità immobiliare, sita in Melfi (PZ) alla via delle Giostre (già C.da Bicocca) al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 74 p.la 1276, sub 48, cat. C/6 (garage).

### 1- Descrizione dei beni

#### Ubicazione e caratteristiche delle Unità Immobiliari:

Le unità immobiliari a destinazione abitativa ed i correlati locali deposito in parola, di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e quelle dei sig.ri [REDACTED], che per similitudine e consistenza sono apparentabili, sono poste nella zona di espansione residenziale di recente realizzazione della città federiciana, nella porzione nord occidentale dell'insediamento storico di Melfi.

La fabbrica oggetto di stima fa parte di un lungo complesso a schiera che si dispone sul terreno pressoché pianeggiante del contesto ad una quota di ca. 515 mt. s.l.m.. L'area è caratterizzata dalla contiguità fisica con il "Borgo Brunelleschi" (centro commerciale di grandi dimensioni e punto di riferimento per l'intera comunità melfitana), con l'Ufficio delle Entrate e con la "Parrocchia Santa Giovanna Beretta Molla" che grazie alle sue strutture di aggregazione, d'intrattenimento e sportive risulta il luogo d'incontro e di riferimento per tutto il nuovo insediamento residenziale.



#### **Foto Aerea - Cerchiato il complesso in cui ricadono i beni in oggetto**

Ne consegue che l'area in oggetto è un luogo di particolare interesse logistico, acuito dalla dotazione di strutture di interesse pubblico (negozi, supermercati, chiesa e attrezzature sportive etc...), che ne acquiscono la commerciabilità delle unità immobiliari dell'area.

Inoltre la presenza di ampie zone parcheggio e di aree a verde circostanti e la contiguità strutturale con la SS 658 che collega l'area nord

della Regione con il capoluogo lucano, ne amplificano oltremodo la funzionalità e l'interconnessione dell'area, ancora in continua espansione.

## 2. Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali del bene

Per il bene oggetto di pignoramento i sig.ri [REDACTED] ed i sig.ri [REDACTED], hanno stipulato con la Banca Popolare del Materano S.p.A., atto pubblico a rogito per Notar Francesco Zotta del 12/01/2007 (rep. n. 7945-racc. n. 3502), il contratto di mutuo fondiario n. 017/6032048, dell'importo di originari € [REDACTED]. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni, [REDACTED] hanno concesso l'iscrizione d'ipoteca in favore della Banca Popolare del Materano S.p.A. (per un importo complessivo di € [REDACTED]) dell'appartamento sito in Melfi alla C/da Bicocca ed identificato catastalmente al foglio 74, p.lla 1276 sub 23, sul quale è stata iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza del 13/01/2007 (r.g.n. 1376-r.p.n. 110). Successivamente ed a seguito di mancato pagamento delle rate mensili (a far data dal 31/07/2013) la predetta Banca Popolare del Materano S.p.A., intimava ai proprietari dell'unità immobiliare in parola al pagamento solidale delle somme spettanti (alla data del 29/01/2012 il credito vantato dalla Banca ammontava a complessivi € [REDACTED]).

In data 20/10/2014 veniva notificato l'atto di precetto in solido tra i predetti sigg.ri ed in favore del ricorrente (Banca Popolare del Materano S.p.A.), il quale trascorsi i 10 gg. dalla comunicazione dell'atto previsti da legge e risultando infruttuoso, si commutava in richiesta di pignoramento immobiliare per le unità immobiliari di cui all'elenco delle proprietà immobiliari.

Le unità immobiliare a destinazione residenziale (oggetto di pignoramento) sono site nel comune di Melfi (PZ) alla via Ungaretti e fanno parte del comparto edilizio n. 1 della C/da Bicocca che si compone di due stecche residenziali a schiera. Le unità abitative in oggetto si sviluppano in maniera differenziata, quella dei [REDACTED] su due livelli (piano primo e sottotetto) e quella dei sig.ri [REDACTED] si sviluppa su di un unico livello abitativo (piano terra monte).

A ciascuna unità immobiliare residenziale, corrisponde (lungo il fronte seminterrato di valle disposto su via Piano della Giostra) un locale garage indipendente.

L'appartamento di proprietà dei sig.ri [REDACTED] come i restanti appartamento del complesso che si sviluppano a piano

terra, si giova anche di uno spazio giardino posto sulla porzione di monte (fronte posteriore) che fa da filtro all'antistante strada di perimetrazione interna alla lottizzazione in oggetto (via Ungaretti).

### 3. Quesito n. 2 - Descrizione materiale dei beni

Le unità immobiliari oggetto della presente stima facevano parte della zona P.E.E.P. (Piani per l'edilizia economica e popolare) così come approvato con D.P.G.R. 1038/96, in variante al P.R.G approvato con D.P.G.R. n. 113 del 11/02/1992.

Successivamente per l'area e per la ditta "Astor Immobiliare s.r.l." che ha realizzato il complesso, sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi inerenti il "Comparto n. 1- C/da Bicocca", di cui l'ultimo è quello del P. di C. n. 63/2005 rilasciato in data 17/05/2005.

Pertanto, seppur dotate di tutte le strutture ed i servizi necessari alla vita quotidiana, le unità immobiliari sono, alla stregua delle caratteristiche immobiliari e catastali presenti, considerate quali "Abitazioni di tipo economico" (così come risulta da classificazione catastale degli stessi).

Nello specifico l'appartamento di proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub 23) è disposto tra i piani primo e sottotetto del civico n. 4n di via Ungaretti e, come riportato nella visura catastale si compone di n. 5 vani per complessivi 128 mq. residenziali (escluse le superfici di sottotetto). Il fabbricato di appartenenza è disposto su tre livelli: seminterrato valle (con accesso sulla via Piano della Giostra), primo e sottotetto. Alle superfici abitative predette, fa da contrappunto il locale deposito (in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub 39) della consistenza catastale di mq. 39, sito alla via Piano della Giostra.

Per contro l'appartamento di proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub 16) è disposto al piano terra del civico n. 4w di via Ungaretti e, come riportato nella visura catastale si compone di n. 6 vani per complessivi 114 mq. oltre alle aree scoperte pari a 98 mq. Il fabbricato di appartenenza è disposto anch'esso su tre livelli: seminterrato valle con accesso su via Piano della Giostra, terra e primo a destinazione residenziale. Alle superfici abitative predette, fa da contrappunto il locale autorimessa, disposto al piano seminterrato valle (in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub 48) della consistenza catastale di mq. 30 sito alla via Piano della Giostra.

L'intero complesso edilizio in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- P. di C. n. 101/04 del 30/07/2004;

- P. di C. n. 188/04;

- P. di C. in variante n. 63/05 del 17/05/20105

Dal punto di vista compositivo ed estetico si evidenzia come l'immobile all'interno del quale sono riportati i beni oggetto della presente perizia, è di recente realizzazione e pertanto di buona qualità. In facciata il complesso si presenta con una facciata orientata più allo stile di residenza unifamiliare del tipo villino, che a quello a schiera, con intonaci di color giallo terra di Siena, infissi in legno del tipo veneziana di color verde, inquadrati da fasce bianche che a contrasto ne perimetrano il vuoto. Le finiture sono inoltre impreziosite da tetti in legno con travi a faccia vista e sovrastante manto di tegole in laterizio che ricoprono la doppia falda della struttura (solo in parte interrotta da lucernari simmetrici sulle due facciate). La disposizione planimetrica del lotto ha favorito la realizzazione di facciate contrapposte in cui nella porzione di valle, quella su via Piano delle Giostre, insistono 4 livelli (locali garage e sovrastanti due abitativi, oltre al piano sottotetto) e su quella di monte (interna alla lottizzazione) si sviluppano 3 livelli (terra monte, primo e sottotetto).

Inoltre le porzioni immobiliari che sviluppano le proprie superfici abitative al piano terra (com'è nel caso dell'appartamento [REDACTED] [REDACTED]) sono caratterizzate dalla presenza di piccole aree giardino che ne impreziosiscono il valore immobiliare.

Completano il quadro, la bella ed in buone condizioni, pavimentazione in betonella bicolore (gialla nelle porzioni antistanti i locali garage/magazzino) e grigia lungo l'antistante marciapiede, i lampioni esterni integrati al contesto e tutta una serie di accorgimenti stilistici, che fanno apparentare il complesso ad una tipologia di qualità.

Allo stato attuale (escludendo in questa fase la regolarità edilizia e urbanistica che verrà trattata in seguito), l'appartamento dei sig.rrr [REDACTED] si compone in tal modo:

All'appartamento (disposto al civico n. 4n di via Ungaretti) si giunge per mezzo di un cancelletto in ferro che consente l'accesso al piano primo per mezzo di un vialetto e della corrispondente scala esterna di proprietà.

Superato l'andito ci si imbatte subito nell'ampio soggiorno pranzo, cui corrisponde in connessione la cucina dotata di ampio balcone.

A mano sinistra rispetto l'ingresso si trova la scala in legno di collegamento con il piano sottotetto ed il disimpegno della zona notte su cui si affacciano due stanze da letto (ciascuna con balcone di affaccio su via Piano della Giostra) ed il bagno. Si segnala inoltre che il piano sottotetto, catastalmente individuato quale soffitta, risulta suddiviso per la

predisposizione abitativa, ma allo stato attuale non è stata rilevato alcun titolo abilitativo che ne attesti la conformità. Lo stesso dicasi del locale garage (sub 39 della par.lla 1276 del foglio 74), all'interno del quale è stata realizzata una divisione interna non prevista in catasto.

Di seguito si allegano le fotografie dell'unità immobiliare in di proprietà dei sig.ri [REDACTED]



Foto del soggiorno



Foto della cucina



Foto del Bagno e della Cameretta



Foto della stanza da letto matrimoniale



Per quanto riguarda lo stato attuale (escludendo in questa fase la regolarità edilizia e urbanistica che verrà trattata in seguito), l'appartamento dei sig.ri [REDACTED] si compone in tal modo:

All'appartamento (disposto al civico n. 4w di via Ungaretti) si giunge per mezzo di un cancelletto in ferro che si affaccia sul giardino ben curato di proprietà.

Le superfici abitative si sviluppano a piano terreno e si compongono spazialmente in maniera pedissequa a quanto riportato in catasto.

In particolare superato l'ingresso ci si imbatte subito nell'ampio soggiorno-pranzo, cui corrisponde a mano destra la cucina. La zona notte è disimpegnata da un corridoio aperto su cui si affacciano, il bagno di servizio, la cameretta e la stanza da letto matrimoniale. Entrambe le stanze da letto sono dotate di balcone con affaccio su via Piano delle Giostre.

La proprietà è completata dal locale garage (sub 48 della par.IIa 1276 del foglio 74) che prospetta su via Piano delle Giostre e che risulta conforme a quanto riportato dalla planimetria catastale.

Di seguito si allegano le fotografie dell'unità immobiliare in di proprietà dei sig.ri [REDACTED]



**Foto del soggiorno**



Foto della cucina

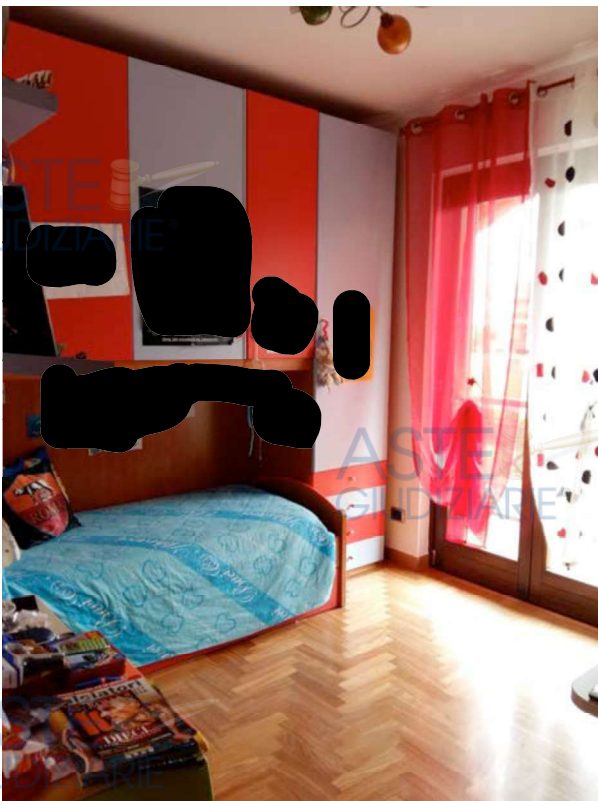


Foto della Cameretta e del Bagno



**Foto della stanza da letto matrimoniale**

Come è stato rilevato dai sopralluoghi e come parzialmente palesabile dalla documentazione fotografica sin qui esposta, gli appartamenti in oggetto sono in buono stato di manutenzione con rifiniture di ottima qualità sia estetica che funzionale. Lo stesso dicasi per gli impianti (la cui certificazione di conformità è attestata dal Certificato di Agibilità n. 82/2007 del 28/12/2007 rilasciato per l'intero complesso edilizio) e per gli infissi in legno con vetro camera, si segnala comunque la non reperibilità dell'Attestato di Prestazione Energetica delle due unità immobiliari abitative il cui costo per l'acquisizione per ogni unità immobiliare è di € 300,00 più oneri previdenziali e IVA..

Dal punto di vista della **superficie complessiva** del piano primo dei sig.ri [REDACTED] (in catasto al foglio 74 p.la 1276 sub 23) pari a **mq. 95,00** (come si ricava dal Calcolo della S.U.L. allegato alla presente) si evidenzia che la stessa è stata misurata al **lordo** delle murature di facciata ed alla mezzeria con proprietà confinanti o parti comuni.

Nello specifico sono stati applicati i parametri del D.P.R. 138/98, che prevede che le murature perimetrali esterne (tamponamenti) vanno computate fino ad uno spessore max. di 50 cm.

In particolare, come risulta da schema grafico allegato, la superficie dell'appartamento è stata calcolata per intero con una computazione delle Superfici Residenziali Lorde. Per contro le superfici dei balconi (uno su via

Ungaretti "cucina" e due su via Piano della Giostra "stanze da letto") pari a mq. 6,41  $\approx$  mq. 6,40; sono da considerarsi quali S.n.r. (superfici non residenziali) e pertanto ridotte al 60% delle superfici utili (così come definito dall'art. 2 comma 1 del D.M. dei Lavori Pubblici n. 801 del 10/05/1977.

A dette superfici abitative vanno aggiunte quelle del piano sottotetto pari a mq. 104,57  $\approx$  mq. 105,00, che, in considerazione della variazione d'uso di tipo residenziale (sanabile con il progetto di recupero delle superfici di sottotetto meglio evidenziato in seguito) vengono assunte quali superfici con destinazione residenziale.

La stessa valutazione è stata sviluppata per l'appartamento dei sig.ri [REDACTED] (in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub 16), che dal punto di vista della **superficie complessiva** è pari a **mq. 114,00**, si evidenzia che la stessa è stata misurata al **lordo** delle murature di facciata ed alla mezzeria con proprietà confinanti o parti comuni.

La superficie dell'appartamento è stata calcolata per intero con una computazione delle Superfici Residenziali Lorde pari a mq. 105,95  $\approx$  **mq. 106,00**. Per contro le superfici dei balconi (uno su via Ungaretti "cucina" e due su via Piano della Giostra "stanze da letto") pari a mq. 10,17  $\approx$  mq. 10,00; sono da considerarsi quali S.n.r. (superfici non residenziali) e pertanto ridotte al 60% delle superfici utili.

#### 4. Quesito n. 3 - Identificazione catastale dei beni

Dal punto di vista catastale le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Melfi (PZ) alla via Ungaretti 4n ([REDACTED]) e 4w ([REDACTED]) sono iscritte rispettivamente in catasto fabbricati al **foglio 74 p.lla 1276 (sub 23)** per l'appartamento dei primi e **sub 16** per i secondi) cui vanno aggiunti i locali garage delle rispettive proprietà (**sub 39** dei primi e **sub 48** per i secondi).

Di seguito vengono esplicitati i passaggi e le variazioni catastali avvenute per le singole proprietà immobiliari:

##### **PROPRIETÀ** [REDACTED]

Come si evince da visura dell'unità immobiliare residenziale allegata alla presente, la stessa, all'atto della trascrizione del pignoramento era intestata ai sig.ri [REDACTED] e così è tutt'ora inserita. Relativamente alla ricostruzione storica delle variazioni catastali dell'immobile si evince quanto di seguito esplicitato:

- 1) Il 09/11/2015 con Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie la situazione della proprietà immobiliare era la seguente

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MELFI ( Codice: F104)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di POTENZA Foglio: 74 Particella: 1276 Sub.: 23

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 50/100 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 50/100

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	74	1276	23			A/3	6	5 vani	Totale: 128 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 128 m <sup>2</sup>	Euro 230,60	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** CONTRADA BICOCCA n. CORPO n. 34 piano: 1-2;  
**Annotazioni** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

- 2) Il 12/01/2007 a seguito di Atto di Compravendita di notaio Zotta Francesco di Rionero (trascritto il 13/01/2007 ai nn. 11533/8858) tra "Astor Immobiliare" ed i comproprietari sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] la situazione della proprietà immobiliare era la seguente:

## Situazione degli intestati dal 12/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 50/100 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 50/100

**DATI** [REDACTED] (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2007 Repertorio n.: 7944 Rogante: ZOTTA FRANCESCO Sede: RIONERO IN VULTURE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1040.1/2007)

- 3) Il suddetto atto di compravendita derivava dalla precedente variazione catastale del 19/05/2006, con la quale era stata effettuato il frazionamento per trasferimento di diritti (ultimazione fabbricato) che di seguito si evidenzia:

## Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	74	1276	23			A/3	6	5 vani		Euro 230,60	VARIAZIONE del 19/05/2006 protocollo n. PZ0058033 in atti dal 19/05/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2606.1/2006)

**Indirizzo** CONTRADA BICOCCA n. CORPO n. 34 piano: 1-2;  
**Annotazioni** classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Da tale excursus si evincono dunque le varie trasformazioni catastali che l'unità immobiliare a destinazione residenziale ha subito, e che riguarda in ugual modo anche quella del locale garage iscritto in catasto al foglio 74 p.la 1276 sub 39 che ad ogni buon conto presenta la realizzazione di un

muro di delimitazione interna che comunque non scompagina gli assetti immobiliari preesistenti e la sua destinazione d'uso (garage). Si precisa inoltre l'esatta corrispondenza formale delle superfici del piano primo dei dati indicati nell'atto di pignoramento con quanto riportato in catasto. Lo stesso non si può dire con il piano sottotetto che, essendo suddiviso e composto per la destinazione d'uso di tipo residenziale (come si ricava anche dalla documentazione fotografica allegata), dovrebbe essere soggetto a S.C.I.A. sostitutiva del P. di C. per la variazione della destinazione d'uso.

A sostegno della fattibilità urbanistica del suddetto cambio d'uso interviene la L.R. 08/2002 del 04/01/2002 e s.m.i. "Recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati ed interrati esistenti", che consente il recupero volumetrico delle superfici di sottotetto (*purché gli edifici siano stati legittimamente realizzati al 31 dicembre 2013 - art. 1.3*) nel rispetto di specifiche condizioni di abitabilità (*altezza media ponderale di almeno 2, 40 mt., rapporto pari ad almeno 1/10 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione calcolata relativamente alla porzione sottotetto di altezza maggiore e comunque non inferiore a 1,40 mt. - art. 4 comma 1 lett. a e lett. b*) previste dall'art. 4 del succitato testo di legge.

Attese pertanto le predette condizioni limitative comunque garantite dalle caratteristiche compositive del livello, vanno computati gli oneri di urbanizzazione oltre che il costo per l'istruttoria della pratica al comune di Melfi e quello per le spettanze professionali alla redazione del progetto di recupero in sanatoria dei locali di sottotetto.

Sovrapponendo le planimetrie dell'unità immobiliare residenziale (piano primo) oggetto di pignoramento rilevata dalla scrivente con quella riportata nella planimetria catastale attuale, si riscontra la piena corrispondenza tra le due come si rileva dal confronto ridotto evidenziato sottostante (meglio descritto nelle planimetrie in formato ordinario allegate alla presente)

La sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale si trova nell'**ALLEGATO 11\_SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE A.**

Per contro effettuando la stessa sovrapposizione tra la pianta del piano soffitta (sottotetto) con quella catastale, si riscontrano le predette variazioni distributive e funzionali

Per quanto riguarda la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità si è appurato quanto segue:

- € 516,00 per la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (da pagare con le modalità di seguito evidenziate);
- € 110,00 per diritti tecnici;
- € 55,00 quali oneri di costruzione;
- € 3,31 €/mc. quali oneri di urbanizzazione e considerando che il volume in oggetto "piano sottotetto" è pari a 282,34 mc. (vedasi tabella allegata) si ricava che il costo è pari a: € 3,31 €/mc. x 282,34 mc. = 934,54 ≈ € 935,00;
- computo metrico per la realizzazione delle opere e pari a € 7000, pertanto gli oneri di costruzione pari all'8% del valore delle opere è di € 560;
- il costo delle spettanze tecniche per la presentazione della pratica al Comune è di € 400,00 più oneri previdenziali e IVA. Il costo per la Progettazione Architettonica è stimato € 1.000,00 più oneri previdenziali e IVA;
- pertanto sommando le suddette voci, il costo per il solo disbrigo amministrativo al comune, per il rilascio del P. di C. summenzionato è pari a: € 1.095 (dicesi milleenovantacinque,00).

**PROPRIETÀ**

Come si evince da visura dell'unità immobiliare residenziale allegata alla presente, la stessa, all'atto della trascrizione del pignoramento era intestata ai sig.ri [REDACTED] e così è tutt'ora inserita. Relativamente alla ricostruzione storica delle variazioni catastali dell'immobile si evince quanto di seguito esplicitato:

- 4) Il 09/11/2015 con Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie la situazione della proprietà immobiliare era la seguente



ASTE GIUDIZIARIE®  
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 - Ora: 18.18.01 Segue  
Visura n.: T347397 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MELFI ( Codice: F104) Provincia di POTENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 74 Particella: 1276 Sub.: 16
INTESTATI	
1	[REDACTED] (1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED] (1) Proprietà [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	74	1276	16			A/3	6	6 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 98 m <sup>2</sup>	Euro 276,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA BICOCCA n. CORPO n. 39 piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

- 5) Il 19/10/2006 a seguito di Atto di Compravendita di notaio Zotta Francesco di Rionero (trascritto il 06/11/2006 ai nn. 24460/14331) tra "Astor Immobiliare" ed i comproprietari sig.ri [REDACTED], la situazione della proprietà immobiliare era la seguente:



### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/05/2018

Data: 03/05/2018 Ora: 18.18.01 Fine  
Visura n.: T347397 Pag: 2

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	74	1276	16			A/3	6	6 vani		Euro 276,72	VARIAZIONE del 19/05/2006 protocollo n. PZ0058033 in atti dal 19/05/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2606.1/2006)
Indirizzo		, CONTRADA BICOCCA n. CORPO n. 39 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

#### Situazione degli intestati dal 19/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/10/2006
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/10/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 7397 Rogante: ZOTTA FRANCESCO Sede: RIONERO IN VULTURE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14331.1/2006)	

- 6) Il suddetto atto di compravendita derivava dalla precedente variazione catastale del 19/05/2006, con la quale era stata effettuato il frazionamento per trasferimento di diritti (ultimazione fabbricato) che di seguito si evidenzia:

#### Situazione degli intestati dal 19/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ASTOR ASTOR IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ATELLA	00261500763	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 19/10/2006
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/05/2006 protocollo n. PZ0058033 in atti dal 19/05/2006 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2606.1/2006)	

Da tale excursus si evincono dunque le varie trasformazioni catastali che l'unità immobiliare a destinazione residenziale ha subito, e che riguarda in ugual modo anche quella del locale garage (iscritto in catasto al foglio 74 p.la 1276 sub 48). Si precisa inoltre l'esatta corrispondenza formale delle superfici dell'unità immobiliare in parola disposta al piano terra, indicati nell'atto di pignoramento con quanto riportato in catasto.

Sovrapponendo le planimetrie dell'unità immobiliare residenziale, oggetto di pignoramento rilevata dalla scrivente con quella riportata nella planimetria catastale attuale, si riscontra la piena corrispondenza tra le due come si rileva dal confronto ridotto evidenziato sottostante (meglio descritto nelle planimetrie in formato ordinario allegate alla presente)

La sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale si trova nell'**ALLEGATO 12\_SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE B.**



## 5. Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo dei bene pignorati

In considerazione della presenza di unità immobiliari e proprietà differenti di seguito si relaziona in funzione delle singole titolarità:

**PROPRIETÀ** [REDACTED]

I sig.ri [REDACTED] in pieno possesso dell'unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Melfi (PZ) al Piano Primo di via G. Ungaretti n. 4n, iscritta in catasto al **foglio 74 p.lla 1276 sub. 23.**

Lo stesso dicasi del locale garage/deposito sito al piano seminterrato di via Piano della Giostra (ex C/da Bicocca) iscritta in catasto al **foglio 74 p.lla 1276 sub. 39.**

L'appartamento (lotto unico) è composto da: soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 stanze da letto. A detta porzione residenziale è correlata la soffitta, che, disposta al piano sottotetto è raggiungibile per mezzo di scala interna in legno.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla variazione del 19/05/2006 protocollo n. PZ0058033 sviluppata (come attestato sulla visura storica dell'immobile) per "Frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano" la cui conformità edilizia ed urbanistica è data dal P. di C. n. 63/2005 rilasciato in data 17/05/2005.

Non è però conforme la divisione del piano sottotetto dell'appartamento in parola che, come evidenziato in precedenza presenta una divisione interna di tipo residenziale, che andrebbe sanata con la richiesta di un P. di C. in Sanatoria ricorrendo all'applicazione della L.R. 08/2002 e s.m.i..

Si precisa ad ogni buon conto che per la conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare a parere della scrivente è possibile ottenere sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 1 D.P.R. 380/2001.

Va inoltre evidenziato che anche il locale garage presenta un tramezzo divisorio non riportato catastalmente, ma detta opera non modifica gli assetti urbanistici e di destinazione d'uso del locale.

**PROPRIETÀ** [REDACTED]

I sig.ri [REDACTED] sono in pieno possesso dell'unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Melfi (PZ) al Piano Terra di via G. Ungaretti n. 4w, iscritta in catasto al **foglio 74 p.lla 1276 sub. 16.**

Lo stesso dicasi del locale garage/deposito sito al piano seminterrato di via Piano della Giostra (ex C/da Bicocca) iscritta in catasto al **foglio 74 p.lla 1276 sub. 48.**

L'appartamento (lotto unico) è composto da: soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno di servizio, bagno, n. 2 stanze da letto. A detta porzione residenziale è correlato il locale garage, che è disposto al piano seminterrato è raggiungibile per mezzo di scala interna in legno.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla variazione del 19/05/2006 protocollo n. PZ0058033 sviluppata (come attestato sulla visura storica dell'immobile) per "Frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano". Si evidenzia infine la conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare (appartamento e locale garage), data dal P. di C. n. 63/2005 rilasciato in data 17/05/2005.

#### **6. Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene**

In risposta al quesito n. 5 di seguito vengono ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del 03/12/2014 ed alla sua trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza del 25/02/2015 ai numeri 2865/2493 risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

I beni oggetto dell'esecuzione sono:

1) unità negoziale n. 1, pignorata per 1/2 (un mezzo) in proprietà contro [REDACTED] e per 1/2 (un mezzo) contro [REDACTED]

- unità immobiliare in Melfi, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 1276, Subalterno 23, natura A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, Indirizzo C.da Bicocca n.34 (ora via G. Ungaretti 4n), Piano 1-2;

2) unità negoziale n. 2, pignorata per intero contro [REDACTED]

- unità immobiliare in Melfi, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 1276, Subalterno 39, natura C2 magazzini e locali di deposito, Consistenza mq.39, Indirizzo C.da Bicocca n.33 (ora via Piano della Giostra), Piano S1;

3) unità negoziale n.3, pignorata per 1/2 (un mezzo) in proprietà contro [REDACTED] e per 1/2 (un mezzo) contro [REDACTED]

- unità immobiliare in Melfi, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 1276, Subalterno 16, natura A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Indirizzo C. da Bicocca n.39 (ora via G. Ungaretti n. 4w), Piano T;

4) unità negoziale n.4, pignorata per 1/2 (un mezzo) in proprietà contro [REDACTED] e per 1/2 (un mezzo) contro [REDACTED]:

- unità immobiliare in Melfi, riportata in Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 1276, Subalterno 48, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza mq.30, Indirizzo C.da Bicocca n. 39 (ora via Piano della Giostra), Piano S1;

Come si rileva anche dalla Certificazione ex art. 567 C.P.C. (come modificato dall'art. 1 della L. 302/1998) di notaio Marco Galante in Montescaglioso (MT) del 26/03/2015 che si allega alla presente, i beni in oggetto antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, hanno la seguente storia ipotecaria ed hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) In data 01/05/1997 veniva stipulato Atto di vendita di notar Cestone in Melfi (PZ) trascritto il 31/05/1997 ai nn. 7900/7058, con cui la società "Astor Immobiliare s.r.l.", con sede in Atella acquistava presso [REDACTED] tra l'altro la piena proprietà dei terreni in Melfi al foglio 74, particella 81;
- 2) In data 19 ottobre 2006 veniva stipulato Atto di vendita a rogito di notaio Francesco Zotta, trascritto il 6 novembre 2006 ai nn. 24460/14331, con cui la società "Astor Immobiliare s.r.l." vendeva ai coniugi [REDACTED], la piena proprietà dei seguenti beni in Melfi: alloggio foglio 74, p.lla 1276, sub 16 e locale foglio 74, p.lla 1276, sub 48, precisandosi che la particella 1276 deriva dalla p.lla 935 ex 664 ex 81;
- 3) In data 12 gennaio 2007 veniva stipulato Atto di vendita a rogito del notaio Francesco Zotta, trascritto il 13 gennaio 2007 ai nn. 1373/1040, con cui la società "Astor Immobiliare s.r.l." vendeva in parti uguali ai signori [REDACTED] (in separazione dei beni) e [REDACTED] sopra generalizzati, la piena proprietà di alloggio in Melfi censito al foglio 74, p.lla 1276, sub 23;
- 4) In data 28 maggio 2009 veniva stipulato Atto di vendita a rogito del notaio Francesco Zotta trascritto il 26 giugno 2009 ai nn.11533/8858, con cui la società "Astor Immobiliare s.r.l." vendeva alla signora [REDACTED], la piena proprietà di locale in Melfi censito al foglio 74, p.lla 1276, sub 39.

Per quanto riguarda le Trascrizioni Pregiudizievoli del bene in oggetto, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento dello stesso, sono risultate le seguenti iscrizioni:

- 1) **Art. 18965/16631** del 13 dicembre 1997, formalità per convenzione a rogito del notaio Cestone del 20 novembre 1997, portante disciplina del programma integrato di intervento edilizio a cura della società Astor Immobiliare s.r.l., concernente, tra l'altro, le particelle 81, 82 e 83 del foglio 74; ha fatto seguito convenzione aggiuntiva a rogito del notaio Branca del 13 gennaio 2004, trascritta il 30 gennaio 2004 ai nn. 2616/1614 con cui si è convenuta la proroga della durata di sei anni dell'efficacia della detta convenzione;
- 2) **Art. 20637/4767** del 24 novembre 2005, formalità per ipoteca per atto a rogito del notaio Zotta del 23 novembre 2005, pubblicata a favore della Banca Popolare del Materano e contro la società Astor Immobiliare s.r.l., del valore di euro 6.000.000,00 (sei milioni virgola zero zero), gravante su porzioni di fabbricato in corso di costruzione in Melfi al foglio 74, particella 1276 sub 3, sub 4 sub 5, precisandosi che dai subalterni 3, 4 e 5 hanno tratto origine, attraverso alcuni passaggi catastali, i subalterni 23, 39, 16 e 48 de quibus seguono annotamenti per erogazione parziale (nn. 20853/2727 del 12 settembre 2006), per riduzione somma (nn. 24369/3106 del 3 novembre 2006) e per frazionamento (nn. 24370/3107 in data 3 novembre 2006), concernente, tra l'altro, locale deposito in Melfi foglio 74, particella 1276, sub 39, quota mutuo euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero), quota ipoteca euro 52.000,00 (cinquantaduemila virgola zero zero);
- 3) **Art. 24469/6991** del 6 novembre 2006, formalità per ipoteca per atto a rogito del notaio Zotta del 19 ottobre 2006, pubblicata a favore della Banca Popolare del Materano e contro [REDACTED] [REDACTED], del valore di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), gravate su alloggio in Melfi al foglio 74, p.lla 1276, sub 16 e su locale in Melfi al foglio 74, p.lla 1276, sub 48;
- 4) **Art. 1376/110** del 13 gennaio 2007, formalità per ipoteca per atto a rogito del notaio Zotta del 12 gennaio 2007, pubblicata a favore della Banca Popolare del Materano e contro [REDACTED] [REDACTED], del valore di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), gravate su alloggio in Melfi al foglio 74, p.lla 1276, sub 23;

5) **Art.9117/565** del 26 giugno 2014, formalità per ipoteca Giudiziale per Tribunale di Potenza del 19 luglio 2013, pubblicata a favore della Banca Popolare del Materano e contro [REDACTED], per un capitale di euro 20.906,49 (ventimilanovecentosei virgola quarantanove), oltre spese ed interessi, del valore di euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero), gravate sui seguenti beni in Melfi: proprietà [REDACTED]:

- un mezzo dell'alloggio al f ooglio 74, p.lla 1276, sub 23;  
locale al foglio 74, p.lla 1276, sub 39;
- proprietà [REDACTED]: alloggio al foglio 74, p.lla 1276, sub 16;  
locale al foglio 74, p.lla 1276, sub 48;

6) **Art.2865/2493** del 25 febbraio 2015, formalità per Pignoramento per Tribunale di Potenza in data 4 dicembre 2014, pubblicata a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna e contro [REDACTED], sopra generalizzati, gravante sui seguenti immobili in Melfi:

- proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per metà ciascuno:  
alloggio al foglio 74, p.lla 1276, sub 23;
- proprietà [REDACTED]:  
locale al foglio 74, p.lla 1276, sub 39;
- proprietà [REDACTED] per metà ciascuno:  
alloggio al foglio 74, p.lla 1276, sub 16;  
locale al foglio 74, p.lla 1276, sub 48.

### **7. Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Per quanto riguarda la datazione del complesso immobiliare in parola, sito in Melfi (PZ) alla via G. Ungaretti, in cui ricadono i due appartamenti ed i correlati locali deposito/garage in oggetto (come da schema catastale già evidenziato in precedenza), la conclusione e l'effettivo suo utilizzo risale al 28 dicembre 2007 data in cui viene rilasciato il Certificato di Agibilità n. 82/2007 dall'Area Territorio ed Ambiente del comune di Melfi per il fabbricato realizzato a seguito del rilascio di una serie di titoli abilitativi di cui l'ultimo è quello del P. di C. n. 63/05 del 17/05/2005.

Dal riscontro grafico e documentale dello stato dei luoghi, si è rilevato in rapporto alla congruità delle stesse rispetto al profilo giuridico ed urbanistico, per ciascuna delle due proprietà la seguente condizione:

**PROPRIETÀ** [REDAZIONE]

I sig.ri [REDAZIONE] sono proprietari dell'unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Melfi (PZ) al Piano Primo di via G. Ungaretti n. 4n, iscritta in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub. 23.

Lo stesso dicasi del locale garage/deposito sito al piano seminterrato di via Piano della Giostra (ex C/da Bicocca) iscritto in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub. 39.

Dal raffronto grafico tra le planimetrie catastali e quelle di rilievo effettuate dalla scrivente, si ricava che il Piano Primo dell'unità immobiliare residenziale (come già evidenziato in precedenza) risulta conforme a quanto riportato in catasto. Per contro il piano sottotetto (riportato in catasto senza divisioni interne e con destinazione d'uso a soffitta) è stato suddiviso con tramezzature interne per la destinazione funzionale di tipo abitativo. Ne discende pertanto che il Piano Sottotetto potrà essere conformato urbanisticamente attraverso opportuna redazione di pratica edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, grazie anche all'applicazione delle L.R. 08/2002 "Recupero dei locali sottotetto", prevedendo per tale intervento un costo di € 1095 + € 1400 più oneri ed IVA per le spettanze tecniche e la progettazione architettonica.

Attesa pertanto la formulazione del predetto titolo ed in considerazione che le opere presenti sono già state realizzate per la destinazione abitativa, la valutazione della proprietà immobiliare in parola (iscritta in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub. 23) va esplicitata su entrambi i livelli.

Diversa è l'analisi che riguarda il locale garage/deposito iscritto in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub. 39, che seppur presentando allo stato attuale un tramezzo divisorio nella porzione terminale dello stesso, risulta conforme urbanisticamente a quanto autorizzato con i predetti titoli abilitativi.

**PROPRIETÀ** [REDAZIONE]

I sig.ri (coniugi) [REDAZIONE] sono proprietari dell'unità immobiliare destinata ad abitazione sita in Melfi (PZ) al Piano Terra di via G. Ungaretti n. 4w, iscritta in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub. 16. Lo stesso dicasi del locale garage/deposito sito al piano seminterrato di via Piano della Giostra (ex C/da Bicocca) iscritta in catasto al foglio 74 p.lla 1276 sub. 48. L'intera proprietà è conforme sia dal punto

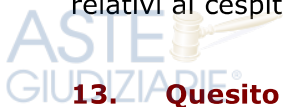




## **12. Quesito n. 11 - Informazioni sulle spese di gestione delle unità immobiliari e su eventuali procedimenti in corso**

In merito alle spese delle due unità immobiliari, così come riferito dai sig. [REDACTED] (si veda a tal proposito il "Verbale di sopralluogo" del 04/05/2018 allegato alla presente), si evidenzia quanto di seguito riportato: le spese condominiali annue di ciascuna proprietà immobiliare è pari ad € 116,99 per gli appartamenti (sub 23 e sub 16) e di € 35,65 per i locali garage/deposito (sub 39 e sub 48).

Non sono stati inoltre riscontrati altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



## **13. Quesito n. 12 - Valutazione dei beni**

Per poter individuare in maniera corretta le superfici oggetto di valutazione, sono state effettuate misurazioni metriche degli appartamenti e dei locali garage di ciascuna proprietà immobiliare.

Di seguito e per singola proprietà si descrive e rapporta la valutazione dei singoli beni:

### **PROPRIETÀ** [REDACTED]

Le superfici dell'unità immobiliare residenziale in oggetto (disposte al Piano primo e Sottotetto del civico di via G. Ungaretti 4n) sono state misurate al lordo delle murature di facciata ed alla mezzeria con proprietà confinanti o parti comuni.

Nello specifico secondo quanto stabilito dal "Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio ed in applicazione del D.P.R. 138/98, le murature perimetrali esterne (tamponamenti) sono state computate senza detrazione in considerazione del fatto che le stesse non hanno una dimensione superiore ai cm. 50 ed il predetto manuale prevede il calcolo complessivo delle stesse fino ad uno spessore max. di 50 cm.

Ne è derivata una superficie commerciale di vendita pari a 199 mq. lordi, come si ricava dalla tabella di calcolo allegata alla presente. Il tutto è stato poi relazionato alle condizioni generali attuali del mercato immobiliare, oltre che alle reali condizioni dell'unità immobiliare.

Per una giusta ed equa valutazione del fabbricato, sono state utilizzate le più recenti quotazioni formulate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (Valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che sono risultano commisurate a quelle sviluppate da personali ed ultradecennali esperienze lavorative del settore.



Di seguito si riporta la scheda riepilogativa dei valori succitati, relativi al 2° semestre del 2017 (ultimi dati prodotti dall'osservatorio) per aree di analoga fascia commerciale ricadenti nella zona periferica oggetto di indagine (C/da Bicocca, C/da Incoronata), che in virtù dell'andamento pressoché costante del mercato immobiliare degli ultimi anni, sono sicuramente adeguati alla valutazione ai giorni nostri (maggio 2018).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: MELFI

Fascia/zona: Periferica/C.DA BICOCCA, C.DA INCORONATA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1300	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Normale	870	1000	L	2,4	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	800	L	1,8	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	420	550	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	450	600	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1050	L	2,7	3,2	L

Alla luce dei suddetti valori si assume come più probabile e corretta, la quotazione di 800 €/mq di superficie lorda, espressa come valore massimo tra le valutazioni di abitazioni di tipo economico A/3 così come catastalmente classificato.

La scelta di tale valore risiede nelle reali condizioni del bene, che risulta predisposto di impianti tecnologici di recente fattura (anche se non certificati) e di ottimi livelli di finitura per quanto riguarda i pavimenti, rivestimenti e la qualità degli infissi.

Inoltre come precedentemente esposto, l'immobile in oggetto è collocato nel in un'area ben servita della città federiciana e lo stesso ha ottime qualità estetiche ed architettoniche, che ne amplificano il valore.

Va poi segnalato che l'accesso all'appartamento è garantito da un corpo scala esterno, che all'occorrenza, dovesse l'unità immobiliare essere utilizzata da soggetti diversamente abili, potrà essere disimpegnato da un

montascale, rispettando così il criterio di adattabilità imposto dal D.M. 236/1989 e dall'art. 77 del D-P-R- 380/2001. Infine si evidenzia che gli ambienti presenti nell'appartamento sono luminosi ed aerati direttamente, e rispondono ai requisiti di cui al D.M. della Sanità 05/07/1975.

Per correlare la stima alle effettive condizioni del patrimonio immobiliare si è proceduto in primis, alla formulazione dei seguenti costi:

- redazione della Sanatoria Urbanistica per il recupero delle superfici abitative di sottotetto ai sensi della L.R. 08/2002 (dovute in parte dai costi della pratica amministrativa € **1095** ed in parte dai costi tecnici € **1400** più oneri previdenziali e IVA);
- redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari ad € **300,00** più oneri previdenziali e IVA;
- costo amministrativo per la formulazione della Segnalazione Certificata di Agibilità è: versamento di € 55 (più tassa di € 1,50) sia per i diritti tecnici che per i diritti di segreteria; Di conseguenza il totale è pari a  $(€55 \times 2) + (€1,50 \times 2) = € \mathbf{113}$ ; il costo tecnico per la presentazione della pratica è di € **400** più oneri previdenziali e IVA.

Di conseguenza moltiplicando la superficie lorda dell'appartamento (pari a 199 mq.) per la quotazione di 800 €/mq di superficie lorda, si ottiene **il valore del bene** dato dal seguente calcolo:

$199 \text{ mq.} \times 800,00 \text{ €/mq.} = 159.200,00 \text{ €} \approx \mathbf{159.000,00 \text{ €}}$  (diconsi Euro Centocinquantanovemila/00). Se a detto valore si sottraggono le predette voci di spesa si ottiene il **valore reale dell'appartamento** pari a:

Valore immobiliare - Costi [Costo Sanatoria (spese amministrative + Costo delle spettanze tecniche) + Attestato di Prestazione Energetica + Costo amministrativo e tecnico S.C.A.] =

$159.000,00 \text{ €} - (2495€ + 300€ + 513€) = 155.692€ \approx \mathbf{155.700€}$  (diconsi Euro Centocinquantacinquesettecento/00).

A detta stima va aggiunta la valutazione del locale deposito/garage di proprietà, che disposto al piano seminterrato di via Piano della Giostra (come si ricava dalla tabella di calcolo allegata alla presente), ha una superficie commerciale di vendita pari a 43 mq.

Il tutto, come per l'abitazione (ed in virtù delle reali condizioni del bene) è stato rapportato alle quotazioni immobiliari (Valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che nel caso specifico si assume la quotazione di 550 €/mq di superficie lorda, espresso come valore massimo per le autorimesse.

Di conseguenza moltiplicando la superficie lorda del locale (pari a 43 mq.) per il predetto prezzo pari ad € 550,00, si ottiene **il valore del locale garage** dato dal seguente calcolo:

$43 \text{ mq.} \times 550,00 \text{ €/mq.} = 23.650,00 \text{ €} \approx \mathbf{23.600,00 \text{ €}}$  (diconsi Euro Ventritremilaseicento/00).

Pertanto il valore complessivo della proprietà [REDACTED] è =  $155.700,00 + 23.600,00 = \mathbf{179.300,00 \text{ €}}$  (diconsi Euro Centosettantanotrecento/00).

#### **PROPRIETÀ** [REDACTED]

Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto (disposte al Piano Terra del civico di via G. Ungaretti 4w), sono state sviluppate con lo stesso criterio e modalità di quelle dell'atro appartamento.

Ne è derivata una superficie commerciale di vendita pari a 106 mq. lordi come si ricava dalla tabella di calcolo allegata alla presente. Il tutto è stato poi relazionato alle condizioni generali attuali del mercato immobiliare, oltre che alle reali condizioni dell'unità immobiliare.

Per una giusta ed equa valutazione del fabbricato, anche in questo caso sono state utilizzate le quotazioni formulate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (Valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate (riepilogate nello specchio precedente).

Di conseguenza moltiplicando la superficie lorda dell'appartamento (pari a 106 mq.) per la predetta quotazione di 800 €/mq di superficie lorda, si ottiene **il valore del bene** dato dal seguente calcolo:

$106 \text{ mq.} \times 800,00 \text{ €/mq.} = 84.800,00 \text{ €} \approx \mathbf{85.000,00 \text{ €}}$  (diconsi Euro Ottantacinquemila/00).

A detta stima va aggiunta la valutazione del locale deposito/garage di proprietà, che disposto al piano seminterrato di via Piano della Giostra (come si ricava dalla tabella di calcolo allegata alla presente), ha una superficie commerciale di vendita pari a 33 mq.

Il tutto, come per l'abitazione (ed in virtù delle reali condizioni del bene) è stato rapportato alle quotazioni immobiliari (Valori OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che nel caso specifico si assume la quotazione di 550 €/mq di superficie lorda, espresso come valore massimo per le autorimesse.

Di conseguenza moltiplicando la superficie lorda del locale (pari a 33 mq.) per il predetto prezzo pari ad € 550,00, si ottiene **il valore del locale garage** dato dal seguente calcolo:

33 mq. x 550,00 €/mq. = 18.150,00 € ≈ **18.000,00 €** (diconsi Euro Diciottomila/00).

Pertanto il valore complessivo della proprietà [REDACTED] è = 85.000,00 + 18.000,00 = **103.000,00 €** (diconsi Euro Centotremila/00).

#### **14. Quesito n. 13 - Valutazione di eventuale sola quota indivisa per gli immobili pignorati**

La presente valutazione non riguarda il pignoramento di una quota indivisa, ed in virtù della comproprietà delle unità immobiliari sia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lo stesso risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

#### **15. Quesito n. 14 - Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe ed indicazione del regime patrimoniale**

Come si evidenzia nei certificati di residenza storici rilasciati dai competenti uffici comunali (Allegato 4) la residenza anagrafica del sig.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Acquisiti i certificati di stato civile e di matrimonio (Allegato 5), [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nel ritenere di aver espletato il mandato conferitomi e sulla scorta delle ricerche ed analisi effettuate sul bene oltre che della trattativa in materia, si rimette la presente perizia estimativa.



Roma, 16 maggio 2018



La Professionista  
(arch. Rossana ATENA)

**ALLEGATI**

- Allegato 01 – Certificazione Notarile
- Allegato 02 – Visura storica
- Allegato 03 – Planimetria catastale
- Allegato 04 – Certificato di residenza storico
- Allegato 05 – Certificati di stato civile e matrimonio
- Allegato 06 – Certificato di Agibilità
- Allegato 07 – Permesso di costruire 63-2005
- Allegato 08 – Rilievo e calcolo SUL - [REDACTED]
- Allegato 09 – Rilievo e calcolo SUL - [REDACTED]
- Allegato 10 – Verbale di Sopralluogo
- Allegato 11 – Sovrapposizione Stato di Fatto - Planimetria Catastale A
- Allegato 12 – Sovrapposizione Stato di Fatto - Planimetria Catastale B
- Allegato 13 – Fotografie



