



Tribunale Civile di Potenza

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 24/2021



Relazione dell'esperto stimatore circa gli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis
disposizioni attuative del c.p.c.



IL C.T.U.

Geom. Massimo Mancino








Indice generale

INDICE.....	2
premesse, operazioni peritali.....	3
QUESITO 1 identificare i diritti reali e i beni oggetto di pignoramento.....	4
QUESITO 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;.....	4
QUESITO 3 procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	9
QUESITO 4 procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	10
QUESITO 5 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	10
QUESITO 6 verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	10
QUESITO 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	11
QUESITO 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	11
QUESITO 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suoli demaniali.....	12
QUESITO 10 verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	12
QUESITO 11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	12
QUESITO 12; determinare procedere alla valutazione dei beni.....	12
12.1. Criteri di stima.....	12
12.2 Valori unitari.....	14
QUESITO 13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	15
QUESITO 14 acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	15

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. n.3 Visure catastali storiche terreni e fabbricati
3. stralcio di Mappa catastale attuale
4. Stralcio Mappa catastale d'impianto
5. Stralcio regolamento urbanistico Pignola
6. n. 3 Planimetrie stato reale dei luoghi
7. n. 1 planimetria catastale
8. Visura quotazioni immobiliari OMI
9. Documentazione fotografica
10. Concessione edilizia e permesso di costruire
11. Progetto architettonico assentito
12. Estratto di matrimonio
13. Ricevute invio copia relazione di stima al debitore esecutato e al custode
14. Onorario esperto stimatore e ricevute spese

Tribunale di Potenza
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedimento di espropriazione immobiliare nei confronti di [REDACTED]

(Reg. Gen. Esec.n. 24/2021)

premessa, operazioni peritali

In data 30/08/2022 lo scrivente, geom. Massimo MANCINO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 1543, è stato nominato C.T.U. per rispondere ai quesiti dal n. 1 al n. 14 che seguono di cui al disciplinare di incarico depositato in data 13/09/2022 unitamente all'accettazione dell'incarico e al giuramento.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio a seguito dell'incarico con l'acquisizione di visure e planimetrie desunte dagli atti in possesso dell'Agenzia delle Entrate Territorio, sono proseguite con la ricerca di informazioni circa lo stato urbanistico degli immobili e infine a seguito di preavviso inviato con lettera raccomandata al debitore eseguito dalla Custode avv. Raffaella Calciano, veniva stabilita la data di un primo sopralluogo per l'accesso agli stessi, avvenuto il 20/04/2023.

Al sopralluogo hanno partecipato oltre allo scrivente, la custode e il sig. [REDACTED] figlio debitore eseguito [REDACTED] alla presenza dei quali ho dato corso all'ispezione gli immobili valutandone la consistenza qualitativa e quantitativa ed acquisendo nel contempo la necessaria documentazione fotografica.

Un secondo sopralluogo venne concordato e predisposto per il giorno 25/05/2023 al fine di prendere visione di alcuni locali facenti parte del compendio immobiliare staggito che non erano nella disponibilità del debitore eseguito alla data del primo accesso poiché occupati dalla sig.ra [REDACTED] figlia dello stesso.

Dette circostanze sono tutte desumibili dai verbali di sopralluogo depositati a suo tempo dalla custode.

CONTROLLO PRELIMINARE

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. riguardante le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati nel ventennio antecedente la data di pignoramento trascritto il 26/03/2021 e notificato al debitore eseguito in data 05/05/2021.

La certificazione notarile, copre un arco temporale che va dal 08/07/1985 al 26/03/2021 e riguarda il soggetto pignorato e risale fino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente al ventennio.

Nella certificazione notarile sostitutiva vengono indicati correttamente i dati catastali dei beni pignorati.

Negli atti sono presenti l'estratto catastale attuale e quello storico che sono stati prelevati dallo scrivente C.T.U. dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e che vengono di seguito allegati.

Negli atti non risulta presente il certificato di stato civile del debitore eseguito che risulta:

- coniugato in regime di comunione dei beni (si allega certificato di matrimonio).



QUESITO 1 *identificare i diritti reali e i beni oggetto di pignoramento.*

Il debitore esecutato è titolare del diritto di proprietà per l'intero degli immobili censiti nel catasto fabbricati del Comune di Pignola così identificati:

- Abitazione in cda Creta snc. Piani T e1 al Foglio 18 Particella **1388** cat. A/4 classe 4 rendita € 184,48;

Il diritto di proprietà relativo all'abitazione corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento ed è pervenuto al debitore esecutato per averlo costruito a proprie spese su un fondo pervenuto in forza dell'atto di donazione per notaio Antonio Polosa del 08/07/1985 n.18456 di repertorio, registrato a Potenza in data 29/07/1985 al n.3534 e trascritto a Potenza il 01/08/1985 al n. 3771.

Non vi sono difformità formali dei dati di identificazione catastali.

L'immobile non è gravato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Considerate le caratteristiche proprie dell'intero fabbricato non è possibile formare più lotti di vendita poiché lo stesso non può essere diviso in due o più porzioni ciascuna suscettibile di autonomo godimento, ovvero, nella fattispecie, la formazione di due o più lotti comporterebbe l'esecuzione di opere complesse e costose che non porterebbero comunque un beneficio economico per la procedura.

LOTTO unico

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Pignola (Pz) in Cda Creta civico 8 piano seminterrato, terra e sottotetto, in catasto fabbricati al foglio 18 particella 1388 confinante per quattro lati con piazzale e terreno pertinenziale (esclusi dalla procedura ed identificati con il n.1971 di particella)

QUESITO 2 *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Oggetto di pignoramento è un immobile con destinazione residenziale ubicato nel comune di Pignola (Pz) in cda Creta 8, Ambito extraurbano a regime ordinario come individuato nel vigente Regolamento Urbanistico che comprende le aree del territorio aperto dove sono consentite nuove edificazioni con le prescrizioni dell'art. 27.3 delle norme attuative.

L'immobile è facilmente raggiungibile da Potenza percorrendo prima la strada Provinciale n. 5 della Sellata fino al centro urbano di Pignola per circa 8 km e successivamente via Creta per circa 700 metri.

La tipologia edilizia ricorrente è **edificio isolato monofamiliare** ad uso residenziale con dotazione di pertinenza esterna pavimentata ed utilizzata quale piazzale (la pertinenza esterna è esclusa dal lotto di vendita), Il fabbricato è composto da tre livelli di piano, seminterrato, terra e primo o sottotetto. L'accesso al lotto avviene tramite una strada comunale extraurbana asfaltata denominata Via Creta, con accesso dal civico n. 8. Il fabbricato è ubicato all'interno di un lotto di terreno che nella parte circostante il fabbricato è pavimentato con getto di cemento e costituisce di fatto il piazzale pertinenziale che ne garantisce l'accesso dalla via comunale, **il piazzale e la maggior consistenza di terreno sono identificati con il mappale n.1971 dello stesso foglio 18 sempre di proprietà del debitore esecutato, non sono oggetto di procedura esecutiva in quanto non esplicitamente elencati nell'atto di pignoramento notificato.** Lungo la via comunale il terreno pertinenziale è dotato di cancello di accesso e recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica a maglie. Sempre sul terreno identificato con il mappale 1971, vi sono altri fabbricati intestati allo stesso debitore esecutato che condividono l'accesso e il piazzale con l'immobile oggetto di procedura esecutiva



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE SU ORTOFOTO

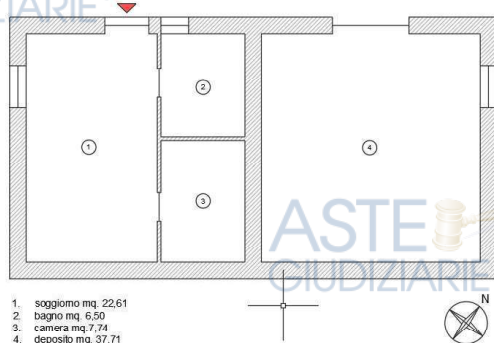


Vista del fabbricato e dell'accesso al piazzale su Via Creta

L'impianto originario del fabbricato risale all'anno 1996 allorché il debitore esecutato presentò presso il Comune di Pignola richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale che venne rilasciata in data 08/01/1996 con il n. 02/1996 (si veda titolo allegato) protocollo generale 2334 e protocollo ufficio tecnico 2366. Successivamente nell'anno 2005 venne presentato progetto variante alla concessione originaria che venne autorizzato in data 06/04/2005.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta su terreno di proprietà del sig. [REDACTED] che aveva ricevuto con atto di donazione per notaio Antonio Polosa del 08/07/1985 n.18456 di repertorio come descritto al quesito 1 che precede.

Rilevo stato di fatto
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
Comune di Pignola Via Creta 8
Foglio 18 particella 1388



Il piano seminterrato è diviso in due porzioni una utilizzata deposito e l'altra utilizzata ad abitazione. Il deposito è composto da un solo ambiente avente una superficie utile di mq. 37,71 con pavimentazione in battuto di cemento, le pareti perimetrali sul lato interno sono sprovviste di intonaci, il vano di accesso è dotato di serranda metallica avvolgibile e l'ambiente è dotato di finestra e in pvc con persiane a battente in alluminio l'altezza interna è di mt. 2,76. La porzione utilizzata ad abitazione è composta da soggiorno-pranzo un bagno e

una camera da letto, gli ambienti sono adattati all'uso ma carenti rispetto alle norme igienico - sanitarie relative ai rapporti aeroilluminanti le finiture sono di tipo economico, in dettaglio le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le pareti di bagno e angolo cottura sono rivestite con piastrelle maiolicate, le pareti sono intonacate e rifinite al civile con idropitture. Gli infissi sono tutti in PVC dotati di vetrocamera persiane esterne in alluminio a lamelle orientabili, le porte interne sono in legno e il portone di ingresso è del tipo blindato rivestito con pannelli in legno. La superficie utile al netto di tutte le murature è pari a mq. 36,85 la superficie interna lorda (incluse le tramezzature) computata ai fini del calcolo della superficie commerciale è di mq.47,96. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a GPL che fornisce anche acqua calda ai sanitari.



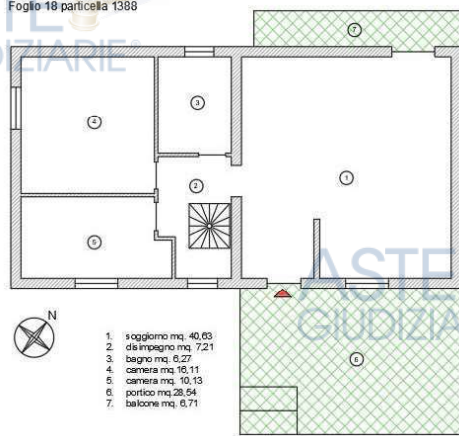
Ambienti camera da letto e bagno piano seminterrato ad uso abitativo

Il piano terreno e il piano primo o sottotetto costituiscono il nucleo abitativo vero e proprio del fabbricato composto, al piano terra, da ampio soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno e due camere oltre ad un balcone e un portico esterno in legno disposto sulla facciata di ingresso. Gli ambienti sono proporzionati all'uso con finiture di buon livello e ben mantenute, in dettaglio le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le pareti di bagno e zona cottura rivestite con piastrelle in gres, le pareti e i soffitti sono intonacate e finite al civile con idropitture ed in parte con stucchi spatolati. Gli infissi sono tutti in pvc da 90 mm di sezione dotati di vetrocamera e persiane a battente in alluminio., l'altezza netta di piano è di mt. 2,80.

Dal pianterreno, utilizzando una scala in legno si accede al piano primo sottotetto utilizzato esclusivamente a zona notte e suddiviso in due camere, bagno e zona soggiorno disimpegno con ripostiglio.

Rilievo stato di fatto

PIANTA PIANO TERRA
Comune di Pignola Via Creta 8
Foglio 18 particella 1388



Le pavimentazioni sono in laminato di legno, il bagno ha rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato le altezze nette interne variano da mt. 0,90 lungo le linee di gronda a mt. 2,29 al colmo.

L'unità immobiliare nel suo complesso è dotata di impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento con caldaia alimentata a biomasse (pellets) l'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia alimentata a GPL.

La superficie utile al netto di tutte le murature è pari a mq. 80,35 al pian terreno e mq. 81,81 al piano primo, la superficie interna lorda (incluse le tramezzature) computata ai fini del calcolo della superficie commerciale è di mq.95,92 per ciascuno dei

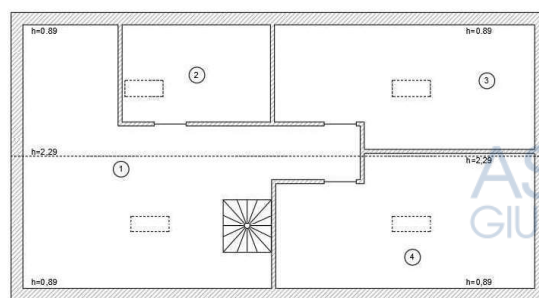
piani. la superficie non residenziale utile relativa a balconi e portico in legno è pari a mq.35,25.

La superficie utile al netto di tutte le murature dell'intera unità immobiliare (piano primo e secondo) è pari a mq. 165,22 la superficie non residenziale di balconi e tettoia è pari mq, 45,00 e la superficie interna lorda (incluse le tramezzature) computata ai fini del calcolo della superficie commerciale è di mq. 200,98, la L'altezza netta interna e di mt. 2,70. e le altezze interne del sottotetto variano da un massimo di 3,27 ml al colmo a mt. 1,73 e 1,58 rispettivamente dei due lati di gronda. L'unità immobiliare è allacciata alla rete alla rete di acquedotto e fognatura pubblici.

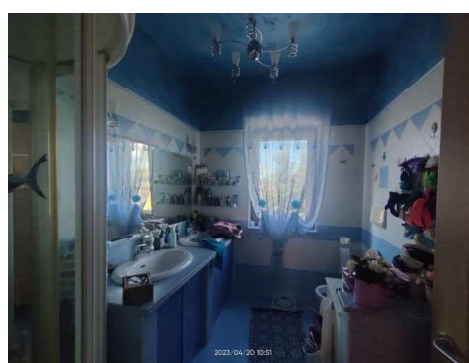
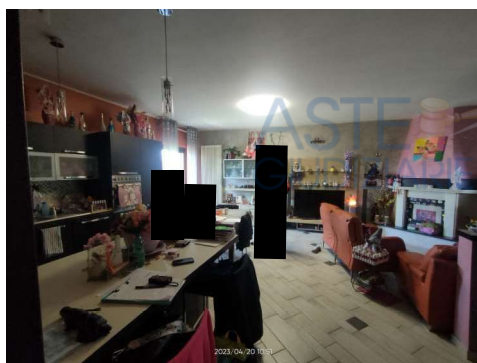
Tutti dati metrici sono stati ricavati dalle allegate planimetrie dell'immobile ottenute da misure dirette acquisite in sede di sopralluogo e che vengono allegate di seguito.

Rilievo stato di fatto

PIANTA PIANO PRIMO (sottotetto)
Comune di Pignola Via Creta 8
Foglio 18 particella 1388



1. soggiorno mq. 34,07
2. bagno mq. 8,99
3. camera mq. 18,70
4. camera mq. 20,05



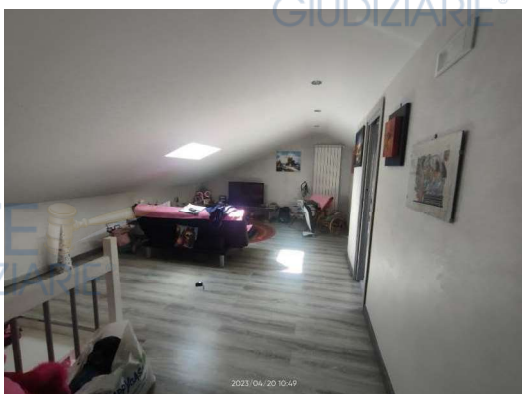
Ambienti soggiorno e bagno piano terra

La struttura dell'intero edificio è costituita da fondazioni in c.a. sulle quali sono disposte murature portanti in blocchi di cemento di tipo antisismico e solai in laterocemento.

All'esterno l'edificio si presenta completo in ogni finitura e in ottimo stato di manutenzione, gli intonaci, le pitturazioni, le grondaie e i pluviali conservano una stato di ordinario decoro urbano. L'edificio è disposto

rispetto ai punti cardinali con i lati più corti verso nord-est e sud-ovest, condizione che determina una buona esposizione e luminosità a tutti gli ambienti.

Nel corso della ricognizione generale **non si sono evinti segni di dissesto strutturale** o altri elementi pregiudizievoli. Per quanto attiene invece gli impianti, considerata la recente data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione, sono da ritenersi tutti conformi alla normativa vigente pur in assenza di specifiche certificazioni. Le unità immobiliari presenti sono sprovviste di certificato di agibilità e non sono dotate di attestazione di prestazione energetica (APE) l'acquisizione della quale comporterebbe un costo di € 150,00 per ciascuna di esse esclusi oneri per la fatturazione.



piano primo o sottotetto

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale è una misura fittizia che comprende:

1. la superficie principale o **Superficie Interna Lorda**, calcolata nel caso di specie includendo la muratura perimetrale poiché compresa entro i cm. 50 di spessore;
2. le **Superfici Secondarie** che entrano nel calcolo in ragione di percentuali rispetto a quella principale e sono note nella pratica degli affari immobiliari (*rapporti mercantili*), tali superfici si distinguono in **annesse**, relative a parti complementari dirette quali balconi e terrazze calcolate in ragione del 25% della loro effettiva estensione e **collegate** relative a cantine, depositi, garage e soffitte calcolate in ragione del 50% della loro effettiva estensione.

Tale metodologia *standard* è riconosciuta da vari organismi di valutazioni immobiliari internazionali e recepita in Italia dal codice delle Valutazioni Immobiliari, nel caso di specie è stata calcolata come segue:

- 100% della **Superficie Interna Lorda (SIL)** misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale interno includendo quindi anche la superficie delle tramezzature e il 100% e dei muri perimetrali fino a 50 cm
- Il 25% delle **Superfici Scoperte (S.S.)** relative ai balconi, e alla terrazza con portico in legno.
- Il 50% delle **Superfici Collegate** relative a depositi

Il dettaglio numerico per ciascuno dei due lotti è quindi il seguente:

LOTTO UNICO

Superficie Interna Lorda totale = Piano S1+T+1 = mq. 47,96 + 95,92+ 63,86 = mq. 207,74

Superficie scoperte = balcone + portico x 0,25 = (mq. 28,54+6,71)*0,25 = mq. 8,81

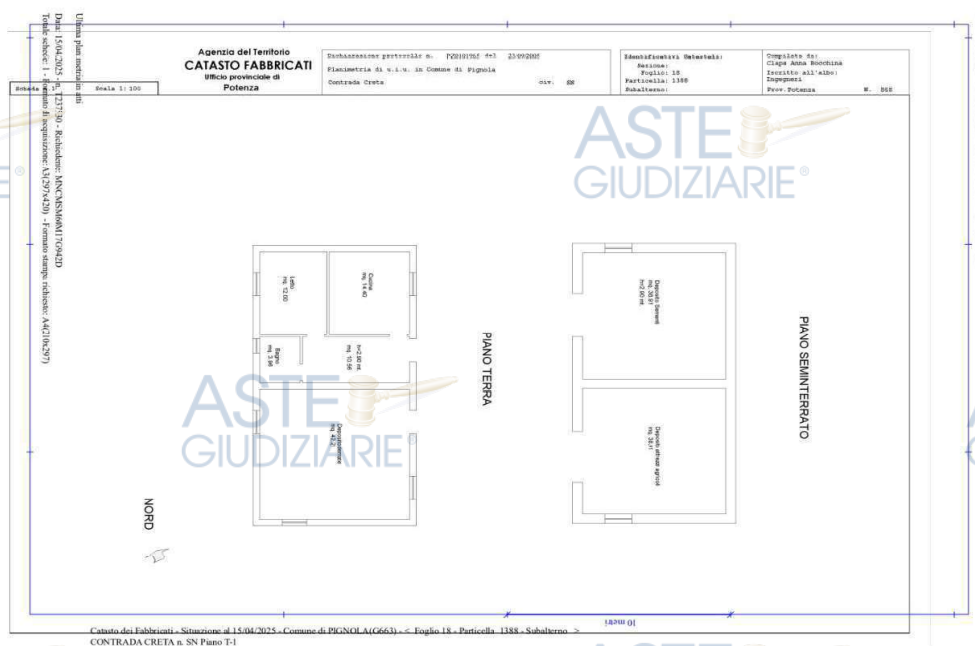
Superficie collegata = deposito S1 x 0,50 = mq. 37,71 x 0,50 = mq. 18,86

Sup. Commerciale = S.I.L. + S.S + SC = 207,74 + 8,81+ 18,86 = mq.235,41

QUESITO 3 *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione individuano esattamente gli immobili pignorati nello stato in cui si trovano attualmente, nello specifico coincidono la descrizione, il foglio e la particella, la toponomastica è invece stata variata dal Comune di Pignola da contrada Creta snc a Via Creta civico 8.

La consistenza dell'immobile non è correttamente riportata in catasto in quanto risulta diversa la destinazione d'uso del piano seminterrato che è censita quale deposito in luogo di quella in parte residenziale, risulta erroneamente censito anche il piano terra sia per consistenza che per conformità planimetrica, il piano primo o sottotetto non è riportato in catasto.



*Miniatura della planimetria estratta dalla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate
Si evince la mancanza del piano primo o sottotetto e la diversa destinazione e distribuzione
interna degli ambienti*

Cronologia variazioni catastali

Il suolo sul quale sorge attualmente il fabbricato e l'area circostante hanno subito nel tempo le seguenti variazioni:

- la particella 1388 del foglio 18 del comune di Pignola proviene dall'originaria particella 1 che risulta essere originaria su foglio di mappa d'impianto. La variazione è avvenuta con un primo frazionamento in atti dal 14/10/1987 n. 22885 che ha generato la particella 593 da cui deriva, per successivo frazionamento dovuto all'accatastamento della sagoma dell'attuale fabbricato, la particella 1388 (tipo mappale del 30/10/2012 Pratica n. PZ0252533)

Alla data dell'impianto meccanografico 09/11/1976 il terreno era intestato a:

- ██████████ nata a ██████████ (PZ) il ██████████

a seguito del frazionamento elencato e con atto per il diritto di proprietà venne trasferito per donazione a:

- ██████████ nato a ██████████ (PZ) il ██████████ Nudo proprietario
- ██████████ nata a ██████████ (PZ) il ██████████ usufruttuaria per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED] usufruttuario per 1/2

Tutti i passaggi elencati sono rinvenibili sulle allegate visure storiche

Si allega stralcio di mappa del foglio 18 di impianto riportante l'originaria particella 1

QUESITO 4 *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenza ad uso deposito, sita in Pignola (Pz) in via Creta civico 8 piano seminterrato, terra e primo, in catasto fabbricati al foglio 18 particella 1388 confinante per quattro lati con terreno individuato in catasto al foglio 18 particella 1971 di proprietà dello stesso debitore esecutato ma escluso dalla procedura.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quantità, destinazione degli ambienti e distribuzione planimetrica degli stessi.

L'immobile è stato edificato in difformità al titolo edilizio originario e a parere dello scrivente esperto stimatore può ottenersi sanatoria.

PREZZO BASE € 67.400,00

QUESITO 5 *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Al debitore esecutato l'immobile è pervenuto per averlo costruito a proprie spese sul fondo di proprietà che a sua volta è pervenuto con il seguente titolo:

- atto di donazione per notaio Antonio Polosa del 08/07/1985 n.18456 di repertorio, registrato a Potenza in data 29/07/1985 al n.3534 e trascritto a Potenza il 01/08/1985 al n. 3771.

L'atto di donazione identifica esattamente il fondo sul quale sorge il fabbricato oggetto di pignoramento.

Si allegano l'estratto di mappa catastale attuale, il foglio di mappa 18 del comune di Pignola di impianto con indicazione della originaria particella 1 interessata.

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

L'impianto originario del fabbricato risale all'anno 1996 allorché il debitore esecutato presentò presso il Comune di Pignola richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato rurale che venne rilasciata in data 08/01/1996 con il n. 02/1996 (si veda titolo e disegni allegati) protocollo generale 2334 e protocollo ufficio tecnico 2366. Successivamente nell'anno 2005 venne presentato progetto variante alla concessione originaria che venne autorizzato in data 06/04/2005.

Il confronto dello stato attuale rilevato in sede di sopralluogo, con la documentazione allegata ai due titoli edilizi evidenzia senza dubbio che l'immobile realizzato è difforme dai progetti assentiti.

Le difformità rilevate riguardano essenzialmente:

- trasformazione di una porzione del piano seminterrato da depositi ad uso residenziale, ovvero la variazione della destinazione è priva di titolo edilizio;
- trasformazione di una porzione del piano terra da depositi ad uso residenziale, ovvero la variazione della destinazione è priva di titolo edilizio;
- modifica delle quote di gronda e del colmo della copertura e conseguente recupero ad uso abitativo dell'intero piano primo o sottotetto;
- apertura di un vano nel solaio di sottotetto per la posa in opera di una scala in legno di collegamento tra i due livelli di piano;

- posa in opera di struttura in legno portico disposto sul prospetto principale a monte;
- la recinzione dell'intero lotto e il cancello di ingresso sono privi di titoli edilizi.

A giudizio dello scrivente C.T.U. tutte le difformità anzi elencate sono sanabili dal punto di vista urbanistico utilizzando strumenti di legge sia comunali sia regionali e nazionali, in vigore alla data di redazione della presente relazione e segnatamente:

- Art. 26 del Regolamento Urbanistico del comune di Pignola che consente il cambio di destinazione d'uso, fino ad un massimo di mc. 500,00, ad uso residenziale nei territori esterni all'ambito urbano;
- Artt. 36 e 37 del DPR 380/01 Testo Unico dell'Edilizia,
- Legge Regionale n.25 del 7 agosto 2009, ossia "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.34 del 7 agosto 2009" (piano Casa),
- Legge Regionale 4 gennaio 2002 n.8 "recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati e interrati esistenti", considerando che possono essere recuperate soltanto le superfici con altezza superiore a mt. 1,40.
- Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica detto decreto salva-casa convertito nella legge 24/07/2024 n.105,

Si tenga presente che per la regolarizzazione urbanistica del piano seminterrato e del piano primo (sottotetto) potrebbe essere necessaria l'esecuzione di alcuni lavori di edilizia per l'adeguamento dei parametri igienico sanitari riguardanti l'aero illuminazione degli ambienti.

Il costo complessivo approssimativo della regolarizzazione, ivi inclusi, oneri concessori (considerati raddoppiati per le sanatorie), sanzioni anche per danno ambientale, spese occorrenti per ottenere la sanatoria anche dal punto di vista strutturale e tutti gli oneri tecnici per la predisposizione le pratiche urbanistica, per la richiesta di autorizzazioni paesaggistiche e ambientali, per la verifica e deposito dei calcoli statici e pratiche catastali può essere indicato in via del tutto precauzionale in € 32.000,00 intendendosi inclusi anche eventuali lavori di edilizia per l'adeguamento ai parametri igienico sanitari.

QUESITO 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili staggiti sono in possesso rispettivamente :

1. deposito piano seminterrato e abitazione piano terra e primo, del sig. ██████████ figlio del debitore esecutato, come generalizzato sul verbale di sopralluogo, e del nucleo familiare dello stesso composto da moglie e due figli;
2. il piano seminterrato nella porzione trasformata ad abitazione, della sig.ra ██████████ figlia del debitore esecutato.

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

Sezione A : oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile oggetto di esecuzione non è gravato da formalità o vincoli di natura condominiale, di carattere storico, artistico, andranno invece richiesti per la sanatoria degli abusi elencati al capitolo che precede i pareri di carattere paesaggistico-ambientale ai sensi della legge 42/2004 e leggi regionali collegate, che

resteranno a carico dell'acquirente, poichè tutto l'ambito extra urbano del Comune di Pignola è gravato da tale vincolo.

Sezione B : oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Nel contesto della procedura saranno regolarizzati i seguenti oneri e vincoli:

1. **Ipoteca volontaria** del 18/02/2006 N. 613 di € 127.800,00 a favore della Banca Intesa Spa contro [REDACTED] iscritta a Potenza con atto per notaio Beatrice Simone in data 17/02/2006 n.56739 di rep.
2. **Difformità edilizie varie** regolarizzabili con permesso di costruire in sanatoria ai sensi l. d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e leggi collegate il cui costo presunto di € 32.000,00;
3. **Difformità catastale** la difformità catastale rimane a carico dell'acquirente, tuttavia le somme indicate per la sanatoria contengono tutti gli onorari tecnici per la regolarizzazione.

QUESITO 9 *verificare se i beni pignorati ricadano su suoli demaniali.*

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione non ricade su suoli demaniali.

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

Non gravano sull'immobile pesi o oneri di altro tipo, né a favore di soggetti privati né a favore di soggetti pubblici, derivanti dall'edificazione dello stesso su suoli gravati da uso civico o da livello in favore di privati o di istituti religiosi e mense vescovili.

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

Considerato che non esiste un condominio costituito non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria dell'immobile.

QUESITO 12: *determinare procedere alla valutazione dei beni*

12.1. Criteri di stima

Il valore di mercato o valore venale, definisce l'oggetto della presente ricerca estimativa ed è definito secondo l'International Valuation Standards come " l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere venduto **alla data di valutazione** tra un acquirente e un venditore entrambi non condizionati e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione", ovvero il valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione: *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Il procedimento *diretto* può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;

- per punti di merito (procedimento formulato dal prof. Carlo Forte).

Il comune di Sasso di Castalda, come del resto gran parte dei comuni dell'entroterra della provincia di Potenza, è un contesto in cui è impossibile pervenire ad un campione significativo di transazioni relative ad immobili omogenei, il mercato immobiliare è del tutto inesistente e i pochi trasferimenti avvengono quasi esclusivamente per successione ereditaria. La precisazione è doverosa e conduce decisamente alla scelta del procedimento di **stima per punti di merito** che si basa sulla scelta anche di un solo campione o parametro di riferimento che ha fatto registrare il valore di mercato **Vmax** più alto e alla valutazione di punti di merito del bene da stimare, determinati per comparazione con il bene di riferimento che si suppone abbia caratteristiche al massimo grado. Assunto quindi che il bene di riferimento abbia 1 punto di merito si procede ad attribuire il punteggio alle caratteristiche del bene oggetto di stima **Ki** che devono essere < 1 .

Il valore dell'immobile è dato dall'espressione **$Vm = Vmax \cdot \sum Ki$**

Dove **Vm** è il valore ricercato, **Vmax** è il valore più alto registrato nella zona di recente e $\sum Ki$ è la somma dei punti di merito propri dell'immobile oggetto di stima.

Per ogni caratteristica si ha un incidenza massima ed un incidenza minima stimabili, secondo Forte, come segue:

CARATTERISTICHE	Kmax	Kmin	scarto
posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
tecnologiche	0,30	0,10	0,20
produttive	0,10	0,05	0,05
Kmax	1,00	0,25	

caratteristiche estrinseche influenzano maggiormente il **Vm**

Di seguito viene riportato un elenco di tutte le caratteristiche, divise per categoria che in varia misura influenzano il prezzo e per ciascuna di esse, si riportano i punti di merito assegnati sulla base delle considerazioni espresse in precedenza che riguardano lo stato dell'immobile.

Caratteristiche posizionali estrinseche

Qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, Qualificazione ambientale salubrità della zona contesto sociale, assenza di rumori densità edilizia. L'immobile è in un contesto extraurbano con tipologie ricorrenti di case mono o bifamiliari, non ci sono servizi nelle immediate vicinanze o trasporti pubblici ma è tutto disponibile nel raggio di un chilometro, si ricorda infatti che l'ambito è quello di un paese di montagna con circa 6800 abitanti, Il coefficiente attribuito è stabilito in **K = 0,18**.

Caratteristiche posizionali intrinseche

panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità degli ambienti, ventilazione, salubrità dei vani, dotazione e di aperture verso l'esterno. Gli immobili hanno ambienti ben dimensionati e luminosi solo al piano terra, mentre i parametri sono decisamente carenti sia per la parte residenziale sita al piano seminterrato che nel sottotetto, si ritiene di utilizzare un parametro penalizzante considerando che la maggior superficie è gravata da carenza di superfici finestrate e ben esposte. **K = 0.10**

Caratteristiche intrinseche o tecnologiche

Il livello delle finiture relative a pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, presenza di ascensore, dotazioni dei bagni e la qualità degli infissi interni ed esterni, per tutti gli ambienti è di tipo medio e in ottimo stato di

manutenzione pertanto si congruo un coefficiente medio **K=0,20**

Caratteristiche produttive

esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici, vendibilità. l'immobile sconta la mancanza di un vero e proprio mercato immobiliare aggravato anche dalla mancanza di conformità allo strumento urbanistico che è decisamente penalizzante si ritiene equo adottare un coefficiente **K=0.06**.

12.2 Valori unitari

I valori unitari registrati nella zona nell'ultimo anno sono stati prelevati dalla banca dati dell' OMI, curata ed aggiornata dall'Agenzia delle Entrate sulla base degli atti di compravendita verificatisi nell'anno precedente. Considerata l'inerzia del mercato immobiliare locale, non vi sono altre fonti di informazioni, tale che nemmeno il borsino del Sole 24 ore consulente immobiliare, riconosciuto attendibile su scala nazionale, pubblica dati relativi alla zona in esame.

Il valore massimo riscontrato dalla consultazione della banca dati OMI, relativi al primo semestre del 2024 per civili abitazioni, tipologia ricorrente nell'ambito in esame è pari ad € 840/mq applicabile nel caso della presente stima, ad ogni mq di superficie commerciale come calcolata al quesito 2 che precede.

Moltiplicando quindi detto valore per la sommatoria dei punti di merito attribuiti si avrà il valore unitario ricercato relativo all'immobile oggetto di stima:

$$\text{Lotto unico} = € 840,00 \times (0,18+0,10+0,20+0,06) = \text{€ } 454,00/\text{mq} \text{ in c.t.}$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale calcolata al quesito 2 che precede, si otterrà il valore venale degli immobili oggetto di stima:

$$\text{Vvenale Lotto unico} = \text{mq. } 235,41 \times € 454,00 = \text{in c.t. } \text{€ } 106.876,14$$

Al valore così determinato vanno detratte le somme necessarie, per la regolarizzazione urbanistica come indicate al quesito 6 che precede pari ad € 32.000,00, si avrà quindi il seguente Valore Venale depurato delle somme necessarie alla regolarizzazione **Vvd** :

$$\text{Vvd Lotto 1} = € 106.876,14 - 32.000,00 = \text{€ } 74.876,14$$

CORREZIONI ALLA STIMA

A margine della presente relazione di stima, lo scrivente C.T.U. propone al G.E., al fine della formazione di un prezzo base d'asta tale da rendere appetibili i lotti, una riduzione del 10% del valore indicato in precedenza in virtù delle seguenti considerazioni.

La riduzione proposta tiene conto di tutte le pratiche e i tempi occorrenti per la regolarizzazione urbanistica degli immobili, circostanza che impedisce di fatto un'ulteriore immediata vendita anche per fini speculativi.

Vi è inoltre da considerare che l'attuale stato di occupazione determinerebbe una mancata disponibilità immediata dell'immobile anche per uso abitativo.

Si tenga conto, della mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità, pur trattandosi di un immobile ristrutturato di recente, scevro da obsolescenza e deperimento, ben mantenuto, ben costruito e con finiture di medio pregio.

Infine va ancora una volta evidenziato che il fabbricato allo stato attuale risulta intercluso, ovvero,

non ha accessi propri o piazzali di pertinenza essendo gli stessi esclusi dalla procedura poiché non individuati nell'atto di pignoramento. L'eventuale dotazione di aree esterne di pertinenza comporterebbe il frazionamento dalla maggior consistenza e l'acquisto delle stesse

Per le ragioni esposte in precedenza lo scrivente ritiene che il prezzo a base d'asta sia il seguente:

Prezzo a base d'asta = Valore Venale depurato Vvd - 15% = € 74,876,14 x 0,90 = **€ 67.400,00 IN C.T.**

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

QUESITO 14 *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Come risulta dall'allegato estratto dell'atto di matrimonio richiesto dallo scrivente all'anagrafe del Comune di Pignola, il debitore esecutato è coniugato in regime di comunione dei beni.

Potenza 07/05/2025

Il C.T.U.

Geom. Massimo Mancino

