

TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Procedure Concorsuali

OGGETTO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 24/2023 R.G.E.
a carico di

Dott. ing./arch. Domenico Marrone

Via Decio Bruno, 24

85010 - ABRIOLA (PZ)

Telefono: 0971 923564

Fax:

0971 923564

e-mail: domenicomarrone@icloud.com

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Angela ALBORINO

Cust.ode Giudiziario : Avv. ANCAROLA Emilio

Via G. Mazzini, 165

85100 Potenza (PZ)

Nr. lotto

Layout tavola: **PERIZIA DI STIMA**

Scala:

disegnata

Data

verificata

Data

Stato progetto:

Indice:

Nr. progetto:

2024_5

Nr. tavola:

Data tavola:

agosto 2024

Tipo vista:

Comittente

Autore

Firmato Da: MARRONE DOMENICO MARRONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549f4961231056687b5613de716d3b



Firmato Da: MARRONE DOMENICO MARRONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fe496123105668765613de718d3b



INDICE

INCARICO E QUESITI.....	5
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	7
VERIFICHE PRELIMINARI.....	7
VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.....	7
RISPOSTA AI QUESITI.....	8
1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	8
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE.....	10
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE (SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO).....	15
4.1 LOTTO UNICO – L ₀	15
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	18
6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	20
7. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
8. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.....	21
9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	22
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.....	25
10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA.....	25
10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO.....	27
10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI.....	28
11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	29
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.....	29
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.....	29
CONCLUSIONI.....	29
APPENDICE.....	31



Firmato Da: MARRONE DOMENICO MARRONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5491e496123105661765613de1718d3b



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto ing. Domenico Marrone, con studio in Abriola (PZ), Via Decio Bruno n. 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2858 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza con numero d'iscrizione 104 a far data dal 22 febbraio 2024, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **24/2023** a carico di _____ con nomina del Giudice Delegato in data 20 febbraio 2024, che richiedeva di dare risposta ai seguenti quesiti:

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

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

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

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

VERIFICHE PRELIMINARI.

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

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

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

In particolare risultano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- certificazione notarile Legge 2 agosto 1998 n. 302 a firma del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo del 20/04/2023;

- Estratto di Mappa Catastale.

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

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

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

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

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

1. diritto immobiliare di PROPRIETÀ, per la quota di 1/1 sulla consistenza immobiliare sita in Paterno (PZ), Via Giardini SNC, identificato catastalmente nel seguente modo:

LOTTO UNICO-Lu	PATERNO	3	825	1	PROPRIETA'	1/1
----------------	---------	---	-----	---	------------	-----

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

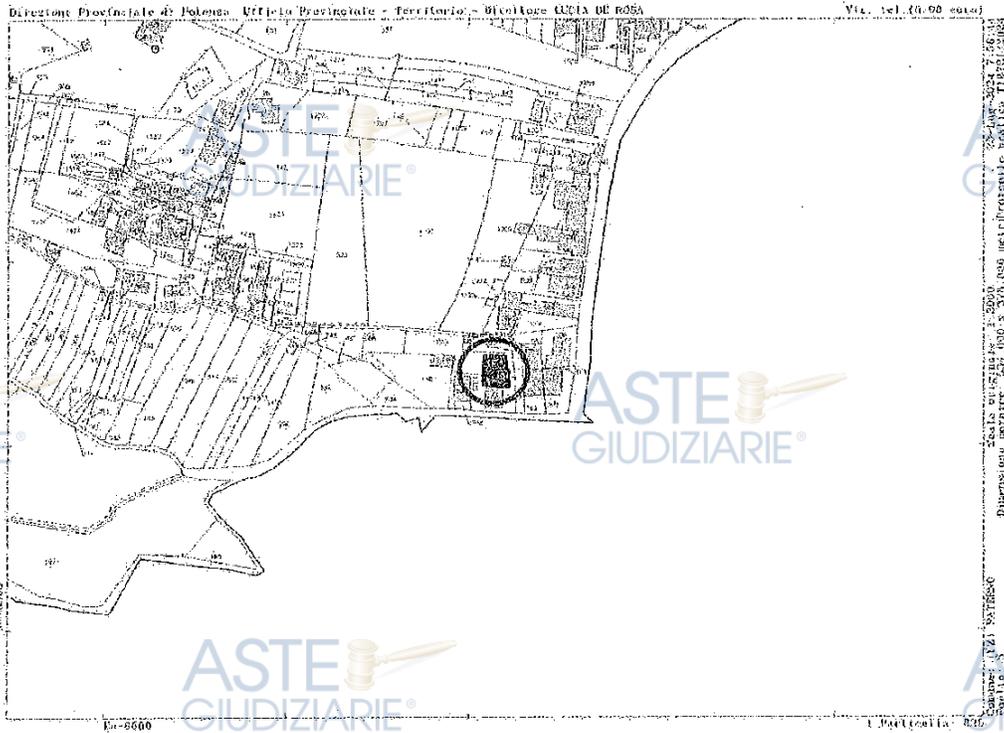


Figura 1 – Estratto di mappa catastale – FG. 3 Mappale 825 Sub 1 (ALL. 01).



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

Firmato Da: MARRONE DOMENICO MARRONE Espresso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fe49612310566765613de718d3b

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

I beni compresi nel procedimento esecutivo n. 24/2023 a carico di _____ sono composti da un appartamento articolato su due piani, situato nel Comune di Paterno (PZ) in VIA Giardini SNC, pervenuti in forza di ATTO del 20/07/2010, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 63141 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10895.1/2010 Reparto PI di POTENZA in atti dal 12/08/2010.

Il lotto originario riportato nell'atto di pignoramento è costituito da una particella, in atti al nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 3 Mappale 825 Sub. 1.

Il lotto costituisce una porzione di edificio, che nel complesso è isolato e confinante a Nord con la particella 1317, a Est con la particella 1683, a Ovest con la particella 1685, a Sud con la particella 741.

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica, ovvero in **Zona B1 di Completamento** del territorio del Comune di Paterno. La particella 825 si compone, nel complesso, di due piani fuori terra. Il lotto conta di due abitazioni di tipo civile (A/2) e si estende per una superficie di circa 165 mq., occupati interamente dalla costruzione. L'intera zona risulta essere morfologicamente collinare, dotata di servizi pubblici quali rete idrica/fognaria, pubblica illuminazione, linea telefonica e rete urbana del gas metano. In base a quanto riportato all'interno dello Strumento Urbanistico del Comune di Paterno, sezione Urbanistica, si evince che l'area in questione ricade in zona **"B1 – Zona di Completamento"**.

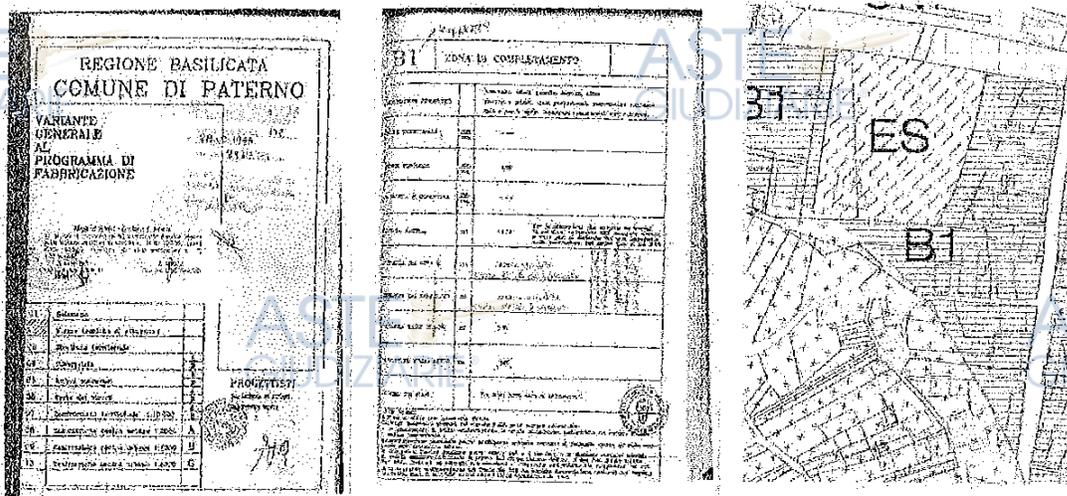
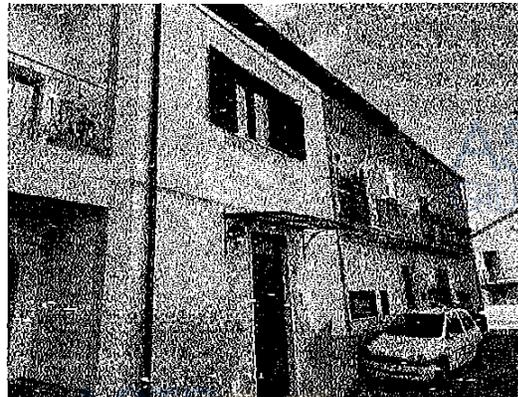


Figura 3 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.

Si accede al Lotto mediante un portone in PVC posto su lato Est e accessibile da una strada privata, immettendosi nel piazzale esterno su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti.



INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO UNICO- Lu

INGRESSO AL PIANO TERRA – LOTTO UNICO – Lu

Figura 4 – Ingresso al fabbricato da Via Giardini SNC.

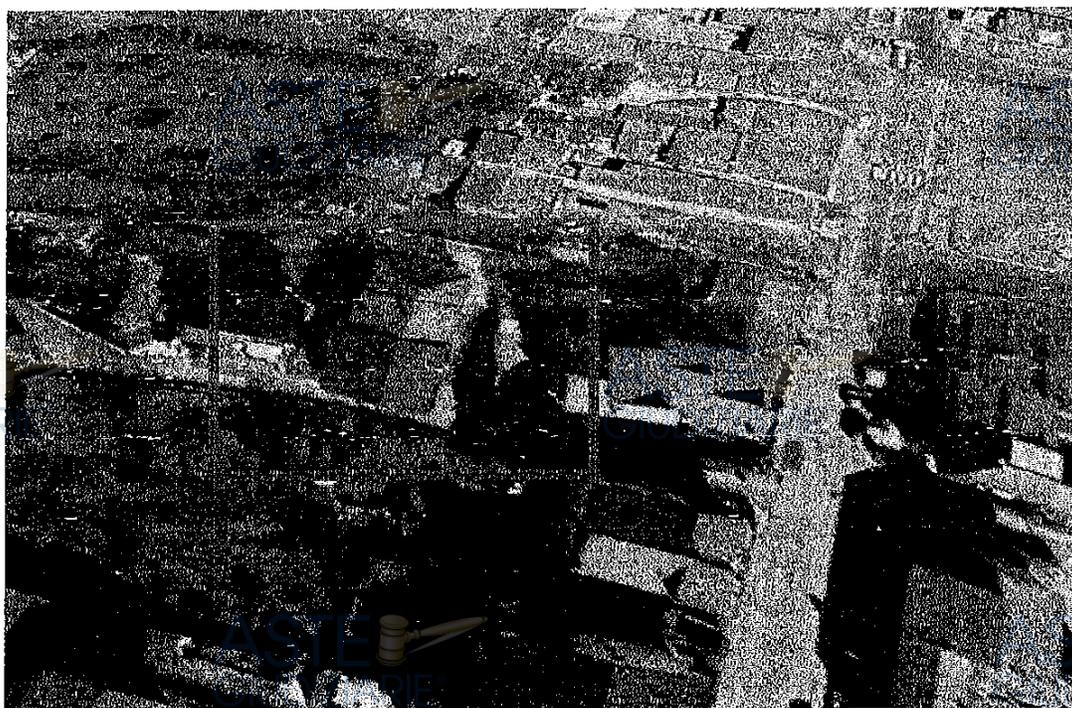


Figura 5 – Foto aerea con individuazione del complesso immobiliare.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Dall'analisi delle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 23/07/2024 (ALL. 04) l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di accertamento è riportata nelle seguenti tabelle riferite ad ogni singolo bene, con specifica, ove ne sussiste la necessità, dei modi e costi per l'adeguamento catastale.

LOTTO UNICO – Lu:

PATERNO Catasto Fabbricati Foglio 3 p.IIa 825 Sub 1							
Dati Identificativi				Dati di Classamento			
Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Rendita (€.)		
Paterno	3	825	1	A/2	298,25		
Intestazione							

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 20/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/07/2010 Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 63141 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10895.1/2010 Reparto PI di POTENZA in atti dal 12/08/2010	

Situazione degli intestati dal 17/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 17/06/2010 Pratica n. PZ0134618 in atti dal 17/06/2010 DIVISIONE (n. 8325.1/2010)	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	3	825	1	A/2	2	Totale: 155 m ² Totale: escluse aree scoperte: 154 m ²	298,25
DATI DETIVANTI DA		Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie					

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2011

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	3	825	1	A/2	2		298,25	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2011 Pratica n.PZ0231873 in atti 7/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16043.1/2011)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2002

Dati Identificativi				Dati di Classamento				
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)	
1	3	825	1	A/2	4		596,51	
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 – rinumerazione fogli (n.115156/2002)				

Situazione degli intestati dal 04/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002)	

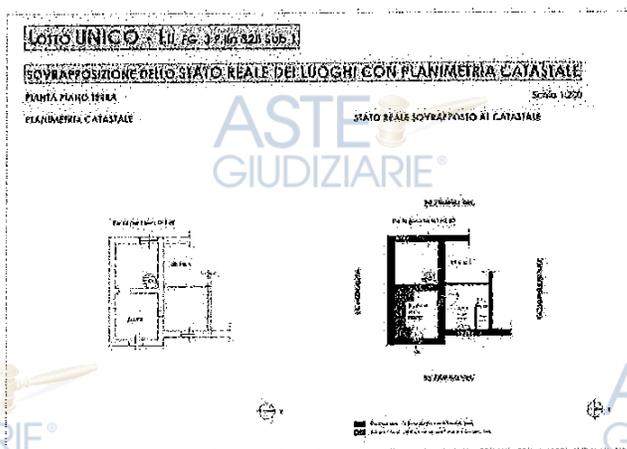
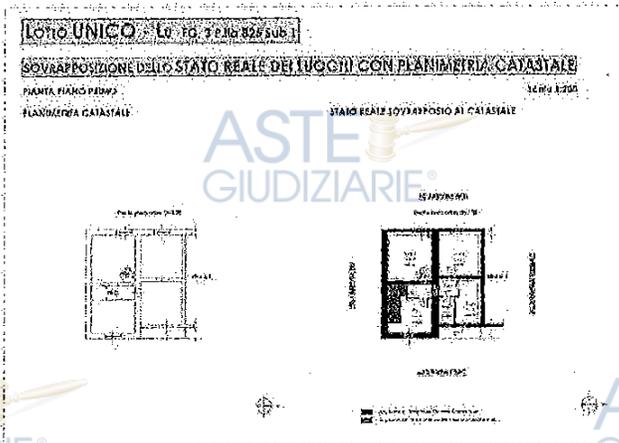


Figura 6 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – PIANO TERRA (ALL. 05).

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



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

Figura 7 – Raffronto stato reale con planimetria catastale LOTTO LU – Piano Primo (ALL. 05).

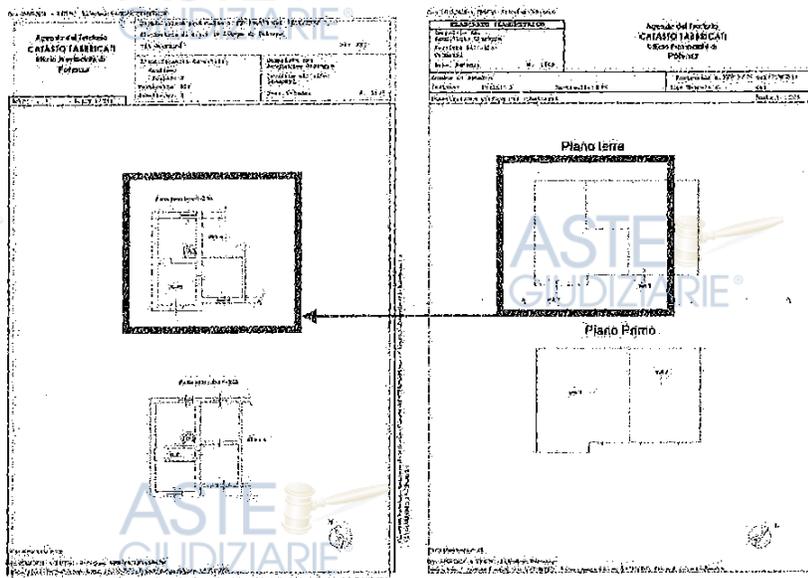


Figura 8 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto Lu – Piano Terra (ALL. 06).

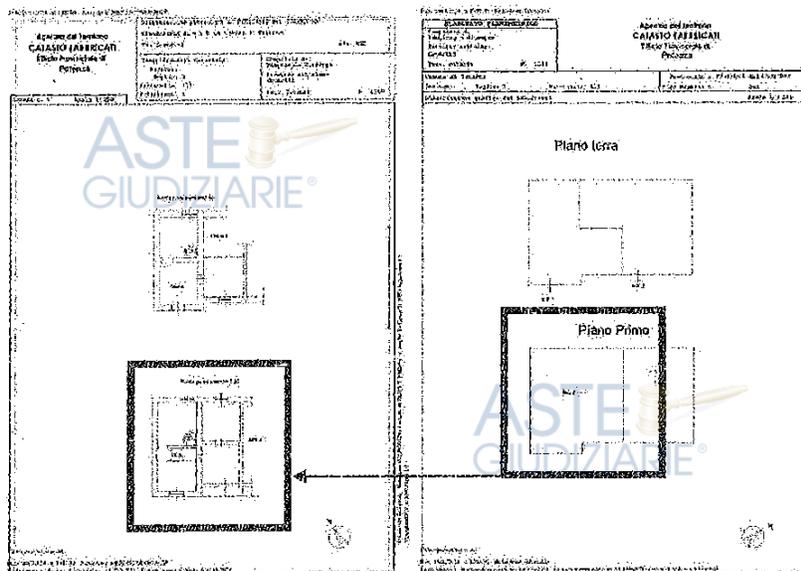


Figura 9 – Planimetria Catastale ed Elaborato Planimetrico Lotto Lu– Piano Primo (ALL. 06).

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

4.1 LOTTO UNICO – L_U.

Piena ed intera proprietà di abitazione ubicata in Paterno (PZ) in Via Giardini SNC, Piano Terra e Primo: il complesso è formato da 8 ambienti destinati rispettivamente a cucina, soggiorno, letto 1, letto 2, disimpegno, bagno 1, bagno 2, lavanderia, ripostiglio e balcone, censita al NCEU al foglio 3 P.IIa 825 Sub 1. Confina a Nord con la P.Ia 825 Sub. 2, a Est con la P.IIa 1683, a Sud con la P.IIa 741 e a Ovest con la P.IIa 1685.

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

Ricade in zona "B1 – Zona di Completamento".

PREZZO BASE euro 78.000,00 (Euro Settanta-otto-mila/00).

L'immobile identificato con la particella n. 825 sub 1 è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione senza titoli edilizi (ALL.09).

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

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

- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si accede al Lotto mediante un portone in PVC posto sul lato Ovest e accessibile da una strada privata, immettendosi nel piazzale esterno su cui affacciano gli ingressi ad altri corpi di fabbrica circostanti. La superficie calpestabile complessiva e le relative altezze sono riportate nella tabella a fianco.

Relativamente all'abitazione, essa è dotata di impianto termico autonomo, alimentato tramite caldaia a metano standard e dotato di corpi scaldanti in ghisa. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono stati realizzati sottotraccia.

La struttura in elevazione dell'edificio residenziale è costituita setti in muratura e solai

in latero-cemento, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Nel dettaglio la composizione delle unità è la seguente:

DESTINAZIONE	N. PROG.	VANI	CONSISTENZA	ALTEZZA
R E S I D E N Z I A L E	1	Soggiorno	32,31	2,85
	2	Cucina	13,59	2,90
	3	Bagno	2,30	2,90
	4	Corridolo	5,45	3,03
	5	Ripostiglio	9,95	3,03
	6	Lavanderia	3,52	3,03
	7	Bagno	9,11	3,03
	8	Letto 1	17,66	3,03
	9	Letto 2	13,83	3,03
	10	Balcone	4,42	
TOTALE			112,14	

Firmato Da: MARRONE DOMENICO MARRONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG. CA. 3 Serial#: 5491549612310568735613de1718d8b

[Lu] Abitazione al Piano Terra e Piano Primo

- Soggiorno (H.= 2,85 m) di superficie utile 32,31 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;
- Cucina (H. = 2,90 m) di superficie utile 13,59 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiata con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;
- N. 2 Camere (H.= 3,03 m) di superficie utile rispettivamente 17,66 mq., 13,83 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;
- N. 2 Bagni (H.= 2,90 m e 3,03 m) di superficie utile rispettivamente 2,30. e 9,11 mq. Si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiati con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;
- Corridoio (H.= 3,03 m) di superficie utile 5,45 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;
- Lavanderia (H.= 2,95 m) di superficie utile 3,52 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;
- Balcone di superficie 4,42 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in gres per esterni;
- Ripostiglio (H. 3,03) di superficie utile 9,95 mq. Si presenta in buono stato di manutenzione, tinteggiato con pittura murale di colorazione chiara e pavimentazione in gres effetto parquet di colore scuro;

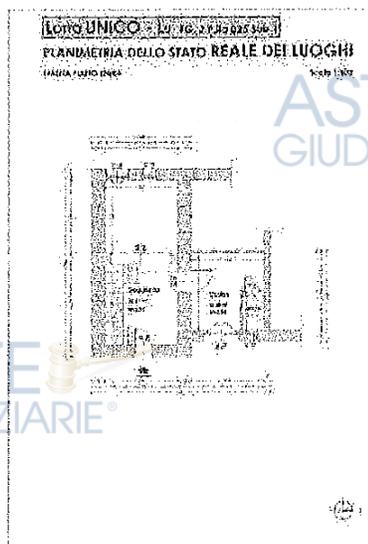


Figura 10 – Planimetria dello STATO

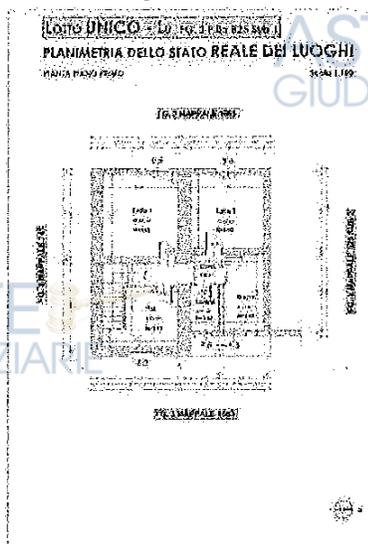


Figura 11 – Planimetria dello STATO REALE LOTTO LU PIANO PRIMO (ALL. 07).



FOTO 1 – Soggiorno Piano Terra



FOTO 2 – Cucina Piano Terra



FOTO 3 – Bagno Piano Terra



FOTO 4 – Corridoio Piano Primo



FOTO 5 – Ripostiglio Piano Primo



FOTO 6 – Lavanderia Piano Primo

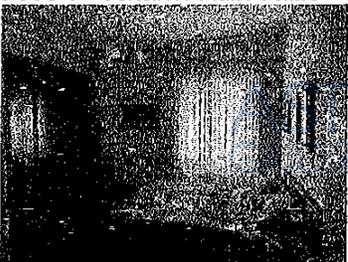


FOTO 7 – Letto 1 Piano Primo



FOTO 8 – Letto 2 Piano Primo



FOTO 9 – Bagno Piano Primo

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

Dall'analisi delle visure storiche per immobile, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al 23/07/2024 (ALL. 04) si è ricostruito il passaggio di proprietà, come indicato al punto n. 3, ovvero:

STORICO-PROVENIENZA

Situazione degli intestati dal 20/07/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1/1 Regime: bene personale
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/07/2010 Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 63141 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10895.1/2010 Reparto PI di POTENZA in atti dal 12/08/2010	

Situazione degli intestati dal 17/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 17/06/2010 Pratica n. PZ0134618 in atti dal 17/06/2010 DIVISIONE (n. 8325.1/2010)	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	3	825	1	A/2	2	Totale: 155 m ² Totale: escluse aree scoperte: 154 m ²	298,25
DATI DETIVANTI DA				Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie			

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/2011

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	3	825	1	A/2	2		298,25
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2011 Pratica n.PZ0231873 in atti 7/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16043.1/2011)			

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2002

Dati Identificativi				Dati di Classamento			
N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Superficie catastale	Rendita (€.)
1	3	825	1	A/2	4		596,51
DATI DETIVANTI DA				VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 – rinumerazione fogli (n.115156/2002)			

Situazione degli intestati dal 04/06/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/07/1973 in atti dal 04/06/2002 - rinumerazione fogli (n. 115156/2002)	

6. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.

L'immobile oggetto della presente vendita forzata è allo stato attuale occupato dalla sig.ra [redacted] giusto contratto di Locazione del luglio 2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Potenza al N. 1230/3T in data 18 AGOSTO 2014 (ALL. 13).

Con nota del 03.07.2024 il Custode giudiziario della procedura esecutiva, ha richiesto e ottenuto l'autorizzazione alla prosecuzione del contratto di locazione e all'apertura di un conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, nel quale versare le somme dei canoni di locazione in ragione del contratto opponibile alla procedura esecutiva, **pertanto, ne consegue che l'immobile è libero "ai decreto di trasferimento" e quindi non sconta nessuna riduzione del valore.**

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

Dalle verifiche eseguite, si è accertato quanto segue:

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

"B1 – Zona di Completamento".

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

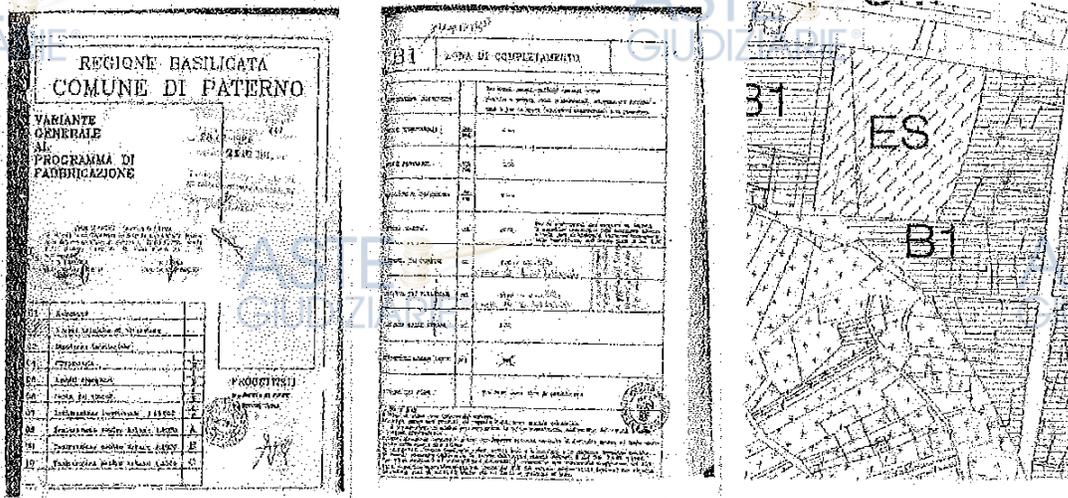


Figura 12 – Estratto NTA REGOLAMENTO URBANISTICO.

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

- Non vi sono provvedimenti di sequestro penale.

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

Le visure eseguite sui soggetti proprietari nel ventennio anteriore, evidenziano che alla data del 23.07.2024, sulle unità censite al NCEU al foglio 3 Mappale 825 Sub 1 gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

1. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 19/11/2010 ai nn. Rg. 19344 – Rp. 2904, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE n. Rep. 63479/21535, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede BARI (BA) C.F. 00254030729, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1; contro:

- in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, nata a
il C.F. , relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (ALL.08);
- in qualità di DEBITORE NON DATORE, nato a
il C.F. , relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 (ALL.08);

2. Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 19/07/2011 ai nn. Rg. 10494 – Rp. 21169, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE n. Rep. 64200/22024, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede ROMA (RM) C.F. 09339391006, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

- in qualità di DEBITORE IPOTECARIO, nata
il C.F. , relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (ALL.08);
- in qualità di DEBITORE NON DATORE, nato a
il C.F. , relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 (ALL.08);

TRASCRIZIONI CONTRO

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Potenza – Servizio pubblicità Immobiliare in data 20/04/2023 ai nn. Rg. 6958 – Rp. 5655, derivante da ATTO GIUDIZIARIO n. Rep. 547 del 05/04/2023 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI POTENZA, sede POTENZA (PZ) C.F. 80007880760, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede ROMA (RM) C.F. 09339391006, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro:

nata

il

C.F.

, relativamente all'unità negoziale censita al NCEU al FG. 3 P.LLA 825 Sub 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (ALL.08).

9. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.

L'immobile identificato con la particella n. 825 sub 1 è stato edificato prima del 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione senza titoli edilizi (ALL.09).

Per il fabbricato innanzi indicato non è stato mai richiesto, e quindi rilasciato, nessun Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra il progetto, ovvero tra il primo accatastamento (Non essendo stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione) ed il realizzato emerge che sono presenti delle difformità dal titolo autorizzativo rilasciato, ovvero sono state realizzate opere in assenza di titolo autorizzativo, così come si evince dal confronto grafico elaborato. Nel dettaglio risultano essere realizzate senza titolo le seguenti opere:

[Lu] Abitazione - Piano Terra

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture.
2. Realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.
3. Differente struttura e posizionamento della scala di collegamento con il piano superiore.

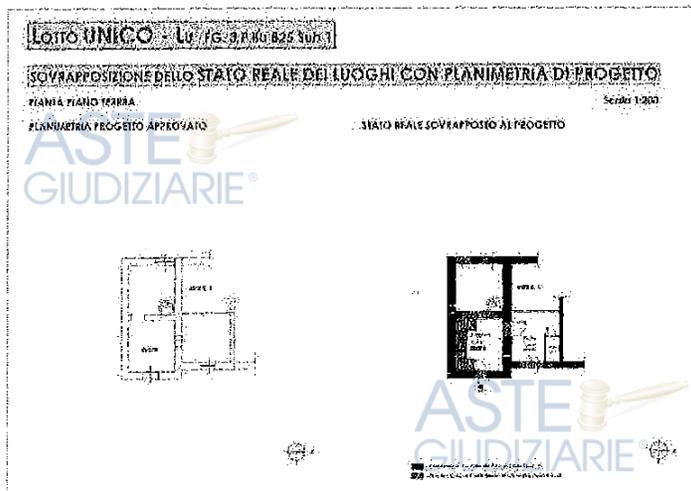


Figura 13 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Progetto Autorizzato Lotto U - Lu PIANO T. (ALL. 10).

[Lu] Abitazione - Piano Primo

1. Variazione prospettica, consistente nella diversa dimensione e posizionamento delle aperture.
2. Differente realizzazione della partizione interna che determina una diversa distribuzione degli spazi interni.

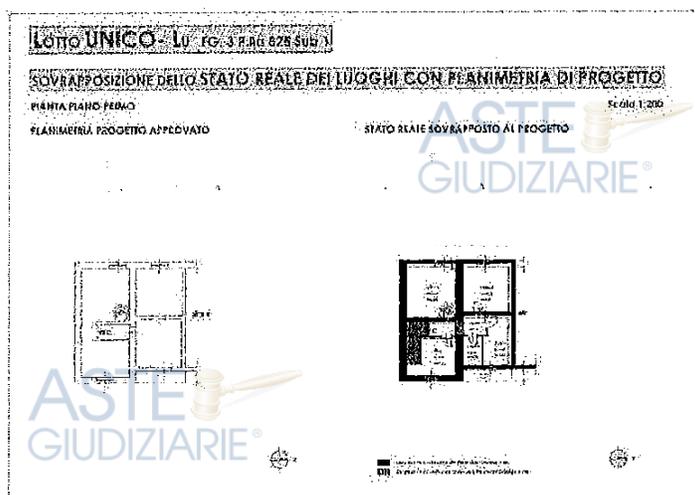


Figura 14 – Sovrapposizione Stato Reale dei Luoghi/Prog. Autorizzato Lotto U- Lu PIANO P. (ALL. 10).

Le difformità dell'immobile autorizzato, ovvero particella 825 sub 1, possono essere sanate ai sensi dell'Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e ai sensi dell'Art. 37. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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

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

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

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

4. Le regioni a statuto ordinario:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ne consegue che la regolarizzazione di tali abusi comporterebbe un costo complessivo di €

9.016,00, così ripartito:

1. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e strutturale (PdC in Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 7.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO.

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

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

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

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

Nel caso di specie le fasi seguite sono state:

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

10.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

- **Fabbricati**

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

$$Sc = Slr + Slp$$

Sc: Superficie commerciale

Slr: Superficie lorda residenziale

Sip: Superficie lorda delle pertinenze

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

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

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

LOTTO UNICO - LU [FG. 3 P.IIa 825 Sub 1]:

Destinazione	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di destinazione (%)	Superficie commerciale (mq.)
Abitazione al Piano Terra e Primo	65,10+86,20	100	151,30
Balconi scoperti	4,42	40	1,77
TOTALE SUPERFICIE			153,07

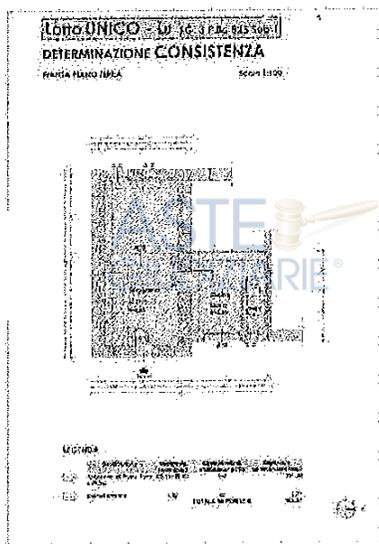


Figura 15 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. T. (ALL. 11).

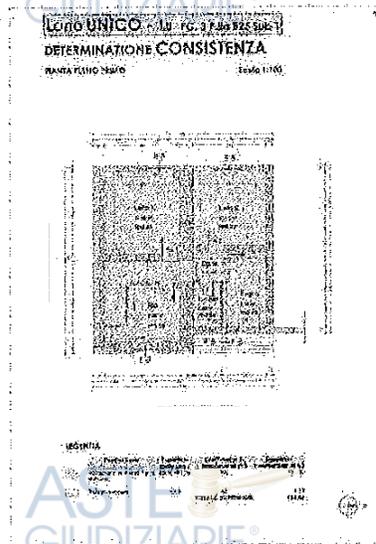


Figura 16 – Determinazione consistenza Lotto LU – P. P. (ALL. 11).

10.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

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

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

LOTTO UNICO - Lu [FG. 3 P.IIa 825 Sub 1]: RESIDENZIALE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: PATERNÒ
 Comune: PATERNÒ
 Destinazione: **RESIDENZIALE** (RESIDENZIALE) - Valore unitario medio - C.C. 825/1 - Le. 48/2009 - Valore unitario medio
 Codice di zona: D1
 Indirizzo catastale: 2
 Tipologia principale: **RESIDENZIALE**
 Distribuzione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato costruttivo	Valore Medio (€/mq)			Valori Incasali (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/M)	Min	Max	Superficie (L/M)
Altri non altri	NORMALE	500	540	1	1,7	2,3	1
Alloggiatori	NUOVO	640	750	1	2	2,5	1
Alloggiatori di tipo economico	NORMALE	210	250	1	1,1	1,3	1
Alloggiatori	NORMALE	240	340	1	0,6	1,2	1
Box	NORMALE	240	320	1	0,6	0,7	1

Figura 17 – Dati valore di mercato zona D1 Comune di Paternò (PZ) Il Semestre 2023
 Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Residenziale - Dicembre 2023	
Numero immobiliare: 1	
Circoscrizione dichiarata: 38.900 €	
Dettaglio schede →	
Comune di PATERNO	
Zona OMI: D1	
Immobile: RES A02 133 m²	
Quota trasferita: 100%	
Comune di PATERNO	
Zona OMI: D1	
Immobile: RES A02 133 m²	
Quota trasferita: 100%	

Figura 18 – Dati valore di mercato OMI Consultazione valori Immobiliari DICHIARATI, Comune di Paterno (PZ)
Fonte: portale Agenzia delle Entrate

Dai valori forniti dall’Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre duemilaventitise, e dai valori immobiliari DICHIARATI, si evince che per fabbricati corrispondenti ad ABITAZIONI IN NORMALE STATO CONSERVATIVO, si può individuare un VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO iniziale pari ad € 550,00 al mq. Il dato di riferimento sarà corretto in funzione delle differenze che il manufatto oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie che hanno portato a un tale valore, tali differenze sono apprezzate con i Coefficienti parametrici di seguito riportati.

Coefficienti parametrici	
Coefficiente di Piano	
Terra e Primo	0,95
Coefficiente di Esposizione	
Su 2 lati	1,00
Coefficiente di manutenzione	
Buono	1,10
Coefficiente di ubicazione	
Zona intermedia	0,90
Coefficiente di qualità ambientale	
Zona particolarmente tranquilla e verde	1,10

Il Valore di applicazione è dato, quindi, da:

$$Vu = Vu^* \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4 \cdot k5$$

$$Vu = 550,00 \text{€} \cdot 0,95\% \cdot 1,00\% \cdot 1,10\% \cdot 0,90\% \cdot 1,10\% = 569,00 \text{€} \approx 570,00 \text{€}$$

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

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

$$1. \text{ LOTTO UNICO - Lu [FG. 3 P.IIa 825 Sub 1]} = 153,07 \text{ mq} \cdot \text{€} 570,00 = \text{€} 87.249,90$$

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

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

- Sanatoria), al fine di rendere conforme quanto rilevato con il titolo abilitativo, pari a € 7.000,00 comprensivo di Diritti Fissi;
2. Sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 (Art. 6-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
 3. Sanzione pecuniaria pari a € 516,00 (Art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
 4. Denuncia di Variazione Catastale pari a € 500,00 comprensivo di diritti fissi.

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

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

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

V_{M.-LU} = € 78.000,00

11. VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto perito ha riscontrato che la residenza facente parte del **LOTTO LU** del procedimento è munito di certificazione energetica con scadenza il giorno 7 agosto 2024, pertanto, ai fini del trasferimento immobiliare e di una più completa informazione, si deve provvedere all'acquisizione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica, il cui compenso ammonta a € 250,00 (**Si precisa che tale costo è stato detratto dalla determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura**).

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI DIRITTI OPPONIBILI.

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

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

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale, e non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, pervenuta in forza di ATTO del 20/07/2010, Pubblico ufficiale SIMONE BEATRICE Sede POTENZA (PZ) Repertorio n. 63141 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 10895.1/2010 Reparto PI di POTENZA in atti dal 12/08/2010.

CONCLUSIONI

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

Lotto UNICO – Lu – Abitazione al piano Terra e Primo, censita al Foglio 3 Mappale 825 Sub 1, del Comune di Paterno (PZ), in testa a _____ nata _____ il _____ per la proprietà di 1/1, e si determina con serena coscienza in € 78.000,00 (Euro Settanta-otto-mila/00) il più probabile valore di mercato complessivo dello stesso, ripartito come da schema riepilogativo sottostante.

N. PR.	LOTTE		SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO	SPESE	VALORE ARROTONDATO
	LOTTE	SUB LOTTE					
1	LOTTO UNICO		153,07	€ 570,00	€ 87.249,90	-€ 9.268,00	78.000,00 €
						TOTALE	78.000,00 €

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

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

Potenza li, 05 agosto 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. ing. Domenico **MARRONE**

Segue in Appendice elenco Allegati.

APPENDICE

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione dell'Esecuzione Immobiliare n° 24/2023 sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del *Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela Alborino*.

E.I. 24/2023: ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:** Estratto di Mappa Catastale;
- Allegato 2:** Estratto di Mappa Catastale con sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 3:** Estratto Regolamento Urbanistico;
- Allegato 4:** Visure e Visure storiche per immobile;
- Allegato 5:** Sovrapposizione dello Stato Reale dei luoghi con la Planimetria Catastale;
- Allegato 6:** Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;
- Allegato 7:** Planimetrie dello Stato Reale dei Luoghi;
- Allegato 8:** Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 9:** Riscontro Responsabile Ufficio tecnico Comune di Paterno per Titolo Edilizio;
- Allegato 10:** Sovrapposizione dello Stato Reale dei Luoghi con Planimetria di Progetto;
- Allegato 11:** Planimetrie con Determinazione della Consistenza degli immobili;
- Allegato 12:** Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni;
- Allegato 13:** Contratto di Locazione.