

**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Angela Alborino

R.G.E. 73/2024: Procedimento di espropriazione immobiliare tra

Potenza, 26/02/2026

Il C.T.U.
dott. geom. Carmine IACOVINO

Con ordinanza della S.V.I. il sottoscritto dott. geom. Carmine IACOVINO veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto, trasmettendo accettazione incarico e giuramento a mezzo telematico.

Per adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la documentazione acquisita presso il Tribunale di Potenza ed ha effettuato le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti.

Si procede alla risposta analitica ai quesiti in ordine cronologico.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore ha depositato relazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c., nella quale il Notaio incaricato, dott.

[REDACTED]

Lo stesso dicasi per l'indicazione dei dati catastali censuari, corrispondenti a quelli del primo censimento in Catasto dei Fabbricati, anche con la precisazione dei relativi dati corrispondenti in Catasto dei Terreni.

Lo scrivente ha acquisito [REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Rispetto all'atto di pignoramento immobiliare (allegato al fascicolo telematico) notificato [REDACTED] ha proceduto a pignorare la piena proprietà, [REDACTED] precisamente:

- Appartamento sito in Rionero in Vulture (Pz) alla via Foggia n. 12, individuato in Catasto dei Fabbricati al FOGLIO 18 PARTICELLA 344 SUBALTERNO 15, piano 3, cat. A/3 cl. 5, vani 5,5 r.c. € 278,33;
- Locale deposito sito in Rionero in Vulture (Pz) alla via Brindisi n. 9, individuato in Catasto dei Fabbricati al FOGLIO 18 PARTICELLA 344 SUBALTERNO 24, piano s1, cat. C/2 cl. 3, mq. 37,00, r.c. € 51,59;

Il diritto reale di proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde effettivamente a quello in titolarità [REDACTED] in forza dell'atto pubblico di compravendita stipulato [REDACTED].

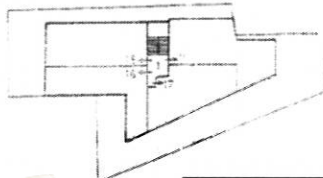
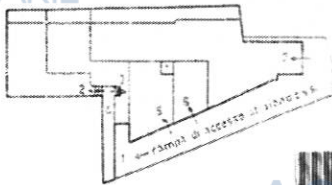
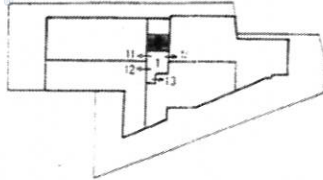
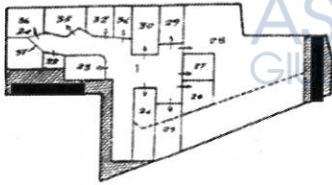
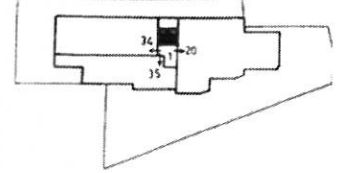
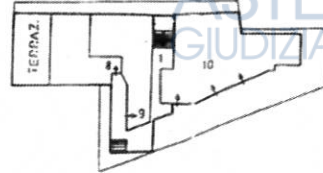
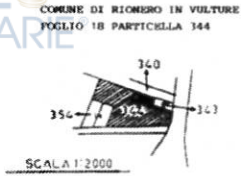


Non risultano procedure di **espropriazione per pubblica utilità** per l'immobile oggetto della presente procedura.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 1: La presente stima contempla un appartamento, destinato a civile abitazione, ubicato al terzo piano di un Condominio con accesso da via Foggia n. 12 del Comune di Rionero in Vulture (Pz), in catasto dei fabbricati al foglio 18 particella 344 sub. 15, oltre ad un locale deposito ubicato sempre nello stesso Condominio ma con accesso da via brindisi n. 9, piano s1, autonomamente censito in Catasto dei Fabbricati (foglio 18 particella 344 sub. 24) di pertinenza dell'appartamento sopra menzionato.

Sono da intendersi di pertinenza degli stessi anche le pertinenze condominiali, come meglio rappresentate all'interno dell'elaborato planimetrico depositato in Catasto in data 20/07/1994.



COMUNE DI RIONERO IN VULTURE
ELABORATO PLANIMETRICO SCALA 1:500
SOSTITUISCE ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO IN DATA 02.05.
RIFERIMENTO ALLA VARIAZIONE N° 1215/1994
FOGLIO 18 PARTICELLA 144

- Sub. 1: Beni comuni non censibili ai piani S1, T, 1, 2, 3, 4
IN CORSO DI COSTRUZIONE (rampa, scale, ascensore, p
- Sub. 2: Ufficio al piano T IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 3: Ufficio al piano T IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 4: Bene comune non censibile ai sub. 2-3 IN CORSO DI C
- Sub. 5: Ufficio al piano T IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 6: Ufficio al piano T IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 7: Negozio al piano T IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 8: Abitazione al piano 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 9: Abitazione al piano 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 10: Negozio al piano 1 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 11: Abitazione al piano 2 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 12: Abitazione al piano 2 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 13: Abitazione al piano 2 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 14: Abitazione al piano 2 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 15: Abitazione al piano 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 16: Abitazione al piano 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 17: Abitazione al piano 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 18: Abitazione al piano 3 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 20: Abitazione al piano 4 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 21: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 22: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 23: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 24: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 25: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 26: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 27: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 28: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 29: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 30: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 31: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 32: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 33: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE
- Sub. 34: Abitazione al piano 4 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 35: Abitazione al piano 4 IN CORSO DI COSTRUZIONE
- Sub. 36: Magazzino al piano S1 IN CORSO DI DEFINIZIONE

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

I due subalterni costituenti il lotto così formato hanno le seguenti caratteristiche:

- a) Appartamento, con altezza interna misurata in ml. 2,70 composto da una cucina di mq. 12,56, un soggiorno di mq. 28,22, due stanze di letto rispettivamente di mq. 16,65 e 15,61 ed infine un servizio igienico avente superficie utile di mq. 5,02; sono presenti altresì due balconi di mq. 6,67 e 11,70. Ad ogni buon conto si rappresenta che l'appartamento oggetto di stima si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture di ottimo livello, impianti tecnologici a norma e infissi di ottimo livello, anche perché di costruzione piuttosto recente, come si evince dagli atti rilasciati dal Comune di Rionero in Vulture (Pz); lo stesso dicasi per la struttura in cemento armato, in ottimo stato di conservazione.
- b) Locale deposito ubicato al piano primo sottostrada, con altezza interna misurata in ml. 3,05, avente superficie netta di mq. 37,79.

L'appartamento ed il garage sviluppano una superficie commerciale come indicato nel seguente prospetto:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/98)
Principali e Accessori diretti	PIANO 3: mq. 101,21 x 1,00	mq. 101,21
Balconi, terrazze e simili	PIANO 3: mq 20,30 x 0,30 = 6,09 mq	mq. 20,30
Deposito piano s1 (accessorio indiretto non comunicante)	PIANO s1: mq 43,80 x 0,30 = 13,14 mq	mq. 13,14
TOTALE		Mq. 134,65

I parametri cui si è fatto riferimento, il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione residenziale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali ed accessori diretti (W.C., lavanderie, ripostigli ecc..), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini...) o di servizio (cantina, garage ecc...). Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a quella delle pertinenze balconi, questa verrà computata al 30% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

In merito all' **attestato di prestazione energetica**, lo scrivente ha provveduto a redigerlo autonomamente.



FOTO N.1: prospetto nord-est fabbricato condominiale



FOTO N.2: rampa accesso piano s1 locali



FOTO N.3: rampa interna accesso piano s1

Firmato Da: CARMINE IACOVINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e476688f37ce32a30ac438faef41e4b



FOTO N.4: vano scala condominiale piano 3



FOTO N.5: ascensore piano 3



FOTO N.6: porta ingresso appartamento piano 3



FOTO N.7: ingresso appartamento piano 3





FOTO N.8: cucina appartamento piano 3



FOTO N.9: soggiorno appartamento piano 3





FOTO N.10: camera da letto appartamento piano 3



FOTO N.11: bagno appartamento piano 3





FOTO N.12: balcone prospetto sud-ovest appartamento piano 3



FOTO N.13: porta locale deposito piano s1

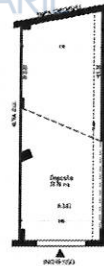
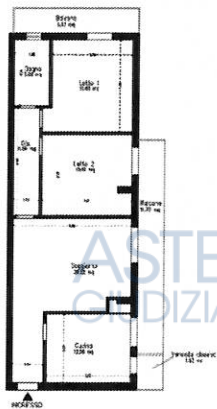




FOTO N.14: interno locale deposito piano s1

PIANTA PIANO TERZO
via Foggia n. 12
FOGLIO 18 P.LLA 344 SUB. 15

PIANTA PIANO SOTTOSTRAJA PRIMO
Vc BRNDIS N. 9
FOGLIO 18 P.LLA 344 SUB. 24



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO A SEGUITO DI RILIEVO

ELAB. 1A

ISO A2 scala 1:100

Firmato Da: CARMINE IACOVINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e476688f37ce32a30ad438faef41e4b



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Si procede alla identificazione catastale del bene pignorato, corrispondente al LOTTO 1:

A. ABITAZIONE

CATASTO DEI FABBRICATI
COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) COD. H307
FOGLIO N. 18 PARTICELLA N. 344 SUBALTERNO 15
CATEGORIA A/3 CLASSE 5 CONSISTENZA 5,5 VANI
INDIRIZZO VIA FOGGIA N.12 - PIANO 3

SUPERFICIE: TOTALE: 101 MQ – TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 95 MQ*

*Dati derivanti da (in ordine cronologico decrescente):

- Variazione toponomastica del 20/12/2018 prat. N. PZ0128971;
- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Ultimazione di fabbricato urbano del 29/08/2001 prat. N. 151670;
- Costituzione del 07/05/1993 n. A01840.2/1993

I dati riportati sopra trascritti, corrispondono esattamente a quanto riportato all'interno dell'atto di pignoramento, nonché negli atti di passaggio di proprietà.

B. PERTINENZA LOCALE DEPOSITO

CATASTO DEI FABBRICATI
COMUNE DI RIONERO IN VULTURE (PZ) COD. H307
FOGLIO N. 18 PARTICELLA N. 344 SUBALTERNO 24
CATEGORIA C/2 CLASSE 3 CONSISTENZA 37 MQ
INDIRIZZO VIA BRINDISI N.9 - PIANO S1
SUPERFICIE: TOTALE:40 MQ

*Dati derivanti da (in ordine cronologico decrescente):

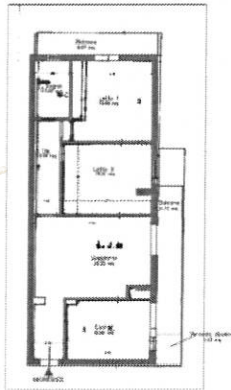
- Variazione toponomastica del 20/12/2018 prat. N. PZ0128971;
- Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Ultimazione di fabbricato urbano del 29/08/2001 prat. N. 151670;
- Costituzione del 07/05/1993 n. A01840.2/1993

I dati riportati sopra trascritti, corrispondono esattamente a quanto riportato all'interno dell'atto di pignoramento, nonché negli atti di passaggio di proprietà.



Lo stato di fatto dei due immobili rilevati e di seguito rappresentati non corrisponde alle planimetrie catastali depositata in Catasto, in quanto presenta lievi variazioni della distribuzione interna dei vani .
Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, il sottoscritto c.t.u. quantifica una spesa di € 800,00, di cui tributi catastali per € 140,00.

PIANTA PIANO TERRZO
via Foggia n. 12
FOGLIO 18 P.LLA 344 SUB. 15



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA PRIMO
via BRINDISI N. 9
FOGLIO 18 P.LLA 344 SUB. 24



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO DI FATTO SU CATASTALI

CLAR. 13

ISO A2 scala 1:100

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Rionero in Vulture (Pz) alla via Foggia n. 12, piano 3; è composto da 4 vani principali, un bagno, un disimpegno e due balconi, confina con vano scala e altro appartamento subalterno 47; è riportato nel **C.F. del Comune di Rionero in Vulture (Pz) al foglio 18 particella 344 sub. 15** e relativa pertinenza (deposito), ubicata in Rionero In Vulture alla via Brindisi n. 9, piano s1, autonomamente censita in C.F. al foglio 18 particella 344 sub. 24, superficie catastale 40 mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a lievi difformità della distribuzione interna dei vani e variazione prospettica; sono presenti titoli edilizi abilitativi: **a)** Concessione Edilizia prat. N. 60 anno 1990 prot. N. 3898 – **b)** Permesso di Costruire in sanatoria del 17/02/2003 riferita a pratica di Condono Edilizio ai sensi della legge 724/1994 e ss.mm.ii. n. 95 intestata [redacted]; lo stato di fatto rilevato è corrispondente alla pratica di Condono Edilizio ad eccezione di lievi variazioni planimetriche, che, a parere dell'esperto stimatore, possono essere regolarizzate depositando CILA POSTUMA c/o lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rionero in Vulture ai sensi dell'art. 6 bis del T.U.E. ed alla modifica di finestra in balcone su prospetto laterale (vano cucina)

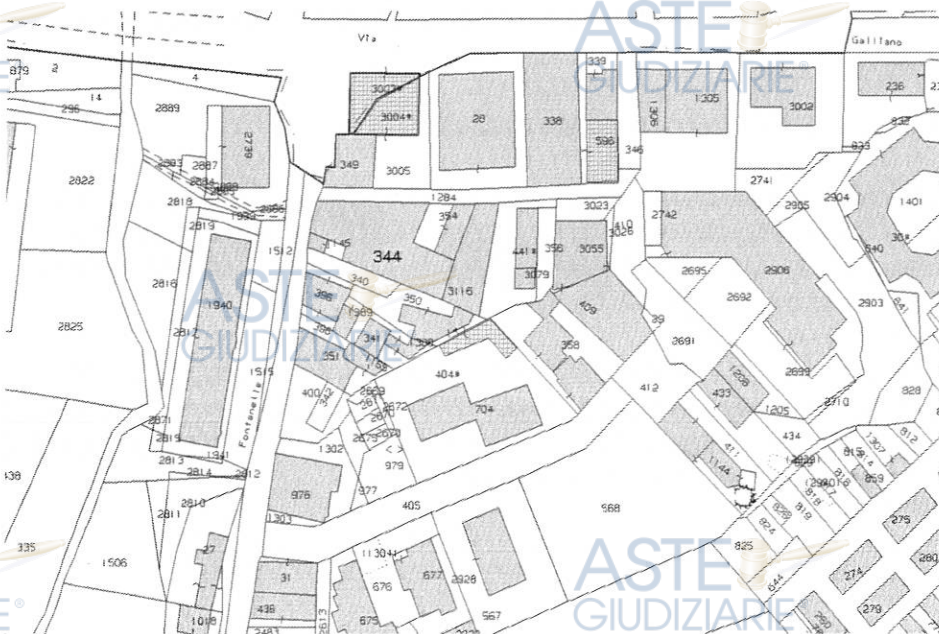
PREZZO **BASE** **€** **135.374,40** **(diconsi** **euro**
centotrentacinquemilatrecentosettantaquattro/40)

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

Si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà in ordine cronologico decrescente:



Trattandosi di pignoramento di fabbricati, vi è corrispondenza tra il numero di particella indicata in Catasto dei Fabbricati e quella corrispondente al catasto dei Terreni.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI PARTICELLA 344

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

Dalla disamina dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Rionero in Vulture (Pz), ovvero Concessione Edilizia n. 60 del 12/06/1990, e Permesso di Costruire in sanatoria del 17/02/2003 riferita a pratica di Condo Edilizio ai sensi della legge 724/1994 e ss.mm.ii. n. 95 intestata a [REDACTED], previa richiesta di accesso agli atti amministrativi ai sensi della legge 241/1990 e ss.mm.ii., è emerso che l'appartamento oggetto di stima presenta lievi **abusi edilizi**, di seguito elencati:

- A. Lieve diversa distribuzione degli spazi interni;**
- B. Realizzazione di un volume chiuso con pannelli prefabbricati sul balcone prospetto sud-ovest;**
- C. Variazione prospettica: modifica da finestra a balcone nel vano cucina.**

Di seguito procede alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

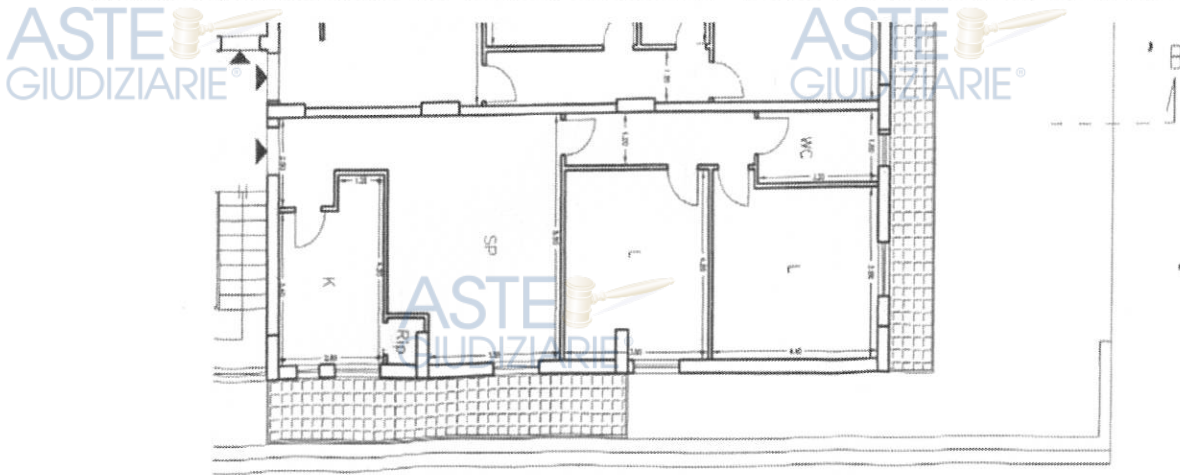
Lo scrivente rappresenta la *possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, trasmettendo allo Sportello Unico per l'edilizia i seguenti titoli in sanatoria:*

- *C.I.L.A. POSTUMA ai sensi dell'art. 6 bis del T.U.E. per regolarizzare gli abusi di cui al punto A, previo pagamento di sanzione amministrativa di € 1.000,00, e spettanze tecniche professionali stimate in € 1.500,00;*
- *Richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria per la variante prospettica di cui al punto C, previo pagamento di sanzione amministrativa di € 516,00, e spettanze tecniche professionali stimate in € 1.500,00;*
- *Relativamente all'abuso di cui al punto B, trattandosi di volume abusivo realizzato senza decoro estetico, di improbabile approvazione da parte del Condominio, lo scrivente ritiene che sia opportuno rimuoverlo, stimando una spesa di circa € 1.500,00 compresi gli oneri di smaltimento e conferimento a discarica.*

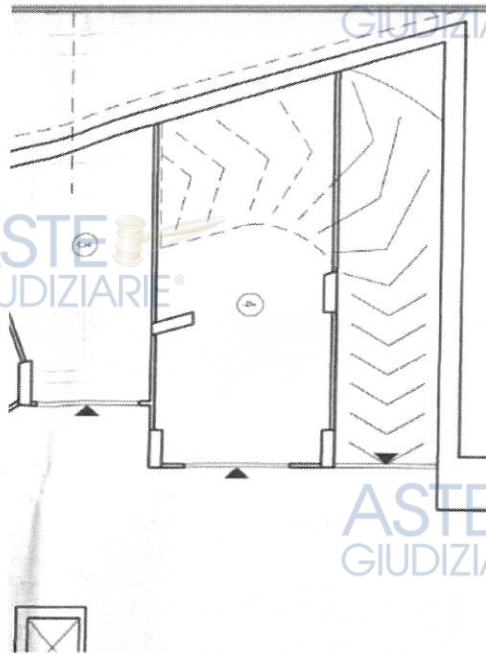
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

In merito alle **spese condominiali**, lo scrivente rammenta che all'interno del fascicolo telematico ha rinvenuto la costituzione del Condominio attraverso l'amministratore p.t. [REDACTED], all'interno della quale è presente copia del decreto ingiuntivo nei confronti [REDACTED], relativamente ad un importo capitale di **€ 4.419,51** relativo appunto a spese condominiali non pagate.

Il condominio all'interno del quale sono ubicati i beni immobili costituenti il lotto, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 60 rilasciata in data 12/06/1990, e successivamente interessato da pratica di Condo edilizio ai sensi della legge 724/1994 e ss.mm.ii. prat n. 95 intestata a [REDACTED], definita con rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria in data 17/02/2003



PIANTA PIANO 3 ESTRATTA DAGLI ELABORATI GRAFICI DELLA PRATICA DI CONDONO

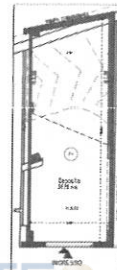
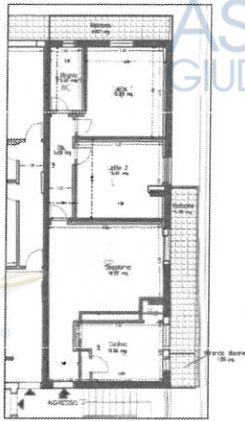


PIANTA PIANO s1 ESTRATTA DAGLI ELABORATI GRAFICI DELLA PRATICA DI CONDONO

Firmato Da: CARMINE IACOVINO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e476688f37ce32a30ad438faef41e4b

ASTE GIUDIZIARIE
PIANTA PIANO TERZO
via Foggia n. 12
FOGLIO 18 P.LLA 344 SUB. 15

ASTE GIUDIZIARIE
PIANTA PIANO SOTTOSUSTRADA PRIMO
via BRINDIS N. 9
FOGLIO 18 P.LLA 344 SUB. 24



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO DI FATTO SU PROGETTO AUTORIZZATO

ELAB. 1D

SO A2 scala 1:100

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO DI FATTO SU PROGETTO AUTORIZZATO (PRATICA DI CONDONO EDILIZIO)

Non è stata rilasciata nessuna Autorizzazione di Agibilità da parte del Comune di Rionero in Vulture.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava vuoto e non abitato da nessuno, [REDACTED]

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

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

Difformità urbanistico-edilizie: Lo scrivente rappresenta la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, trasmettendo allo Sportello Unico per l'edilizia i seguenti titoli in sanatoria, per un totale di € 6.016,00, come specificato di seguito:

- C.I.L.A. POSTUMA ai sensi dell'art. 6 bis del T.U.E. per regolarizzare gli abusi di cui al punto A, previo pagamento di sanzione amministrativa di € 1.000,00, e spettanze tecniche professionali stimate in € 1.500,00;
- Richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria per la variante prospettica di cui al punto C, previo pagamento di sanzione amministrativa di € 516,00, e spettanze tecniche professionali stimate in € 1.500,00;
- Relativamente all'abuso di cui al punto B, trattandosi di volume abusivo realizzato senza decoro estetico, di improbabile approvazione da parte del Condominio, lo scrivente ritiene che sia opportuno rimuoverlo, stimando una spesa di circa € 1.500,00 compresi gli oneri di smaltimento e conferimento a discarica.

Difformità Catastali : Lo stato di fatto dei due immobili rilevati e di seguito rappresentati non corrisponde alle planimetrie catastali depositata in Catasto, in quanto presenta lievi variazioni della distribuzione interna dei vani

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, il sottoscritto c.t.u. quantifica una spesa di € 800,00, di cui tributi catastali per € 140,00.

1)

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico .

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

In merito alle **spese condominiali**, lo scrivente rammenta che all'interno del fascicolo telematico ha rinvenuto la costituzione del Condominio attraverso l'amministratore p.t. [REDACTED], all'interno della quale è presente copia del decreto ingiuntivo nei confronti [REDACTED], relativamente ad un importo capitale di € 4.419,51 relativo appunto a spese condominiali non pagate.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si è ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore della proprietà, adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data della stima. Il metodo di stima è invece quello per

comparazione diretta con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, che sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nel periodo recente e di cui sono noti i prezzi pagati.

I parametri a cui si fa riferimento sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

Al fine della determinazione del Valore venale, il sottoscritto ha condotto una serie di indagini mirate ad accertare il Valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona e nello stesso contesto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in questione, mediante l'analisi dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate in primis.

Per la valutazione del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia estimativa, è stato adottato il metodo sintetico "per comparazione", attribuendo agli immobili un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale, prendendo in riferimento beni aventi medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed oggetto di compravendite nell'ultimo periodo temporale.

Fondamentale è stato il riferimento ai dati valore OMI dell'Agenzia del Territorio, aggiornati al primo semestre del 2025. Di fatto con il quadro conoscitivo acquisito si è cercato di determinare il più probabile valore unitario medio di mercato da applicare agli immobili di che trattasi. Successivamente per essi sono stati determinati coefficienti di merito derivanti dalle caratteristiche proprie degli stessi, così come di seguito riportato:

Valori di mercato medi FABBRICATI: OMI Agenzia delle entrate (semestre I anno 2025 – codice zona D1 - microzona 2- PERIFERICA)

- Abitazioni CIVILI (stato conservativo OTTIMO): da € 920,00 a € 1.250,00;
- Abitazioni CIVILI (stato conservativo NORMALE): da € 600,00 a € 880,00;

Individuate, quindi, le principali caratteristiche analoghe agli immobili da stimare, rispetto a quelle di grado ottimo, prescelti come paragone, si è proceduto alla determinazione della percentuale di valore unitario di apprezzamento da applicare al bene in esame.

Descrizione delle caratteristiche di comparazione (punti di merito):

1) Caratteristiche posizionali estrinseche: (poiché la rendita edilizia ha genesi essenzialmente posizionale) per la particolare struttura della Città il suo diverso apprezzamento avviene anche nell'ambito delle aree centrali in funzione della ubicazione e della accessibilità;

Per l'immobile di grado ottimo l'influenza sul valore è stimata nel 35%

2) Caratteristiche tecnologiche: (la determinazione del costo necessario per conferire ad un immobile il miglior grado di finimento incrementando il valore entro i limiti del principio del livellamento delle unità marginali).

Per l'immobile di grado ottimo l'influenza sul valore è stimata nel 10%

3) Caratteristiche strutturali: (Edifici realizzati con criteri sismo-resistenti o assimilabili).

Per l'immobile di grado ottimo l'influenza è stimata nel 15% .

4) Caratteristiche funzionali: (Disposizione plano-altimetrica dell'immobile in relazione alla sua destinazione).

Per l'immobile di grado ottimo l'influenza sul valore è stimata nel 15% .

5) Caratteristiche di utilizzazione: (Il diverso apprezzamento di un immobile è funzione anche della immediata disponibilità non vincolata anche da locazioni in atto).

Per l'immobile di grado ottimo l'influenza sul valore è stimata 25%.

Ponendo uguale a 100 le caratteristiche sommate di immobili di grado ottimo, di prezzo noto, si determina per comparazione il rapporto percentuale delle caratteristiche del bene in esame per la valutazione del prezzo unitario da applicare alla superficie.

Di seguito viene redatta una tabella comparativa dei valori percentuali applicati ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato

Denominazione	Immobile di fascia media	Immobile da stimare
Posizionali	35%	45%
Tecnologiche	10%	10%

Strutturali	10%	10%
Funzionali	20%	25%
Utilizzazione	25%	30%
	<u>100%</u>	<u>120%</u>

Individuazione del più probabile valore di mercato

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ritiene di attribuire il più provabile valore di mercato del bene immobile secondo i parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto della veridicità dei dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate, in quanto elaborati sulla scorta di compravendite effettuate nel periodo di riferimento, prendendo in considerazione il valore massimo per la tipologia "ABITAZIONI CIVILI STATO CONSERVATIVO NORMALE", prendendo in considerazione il massimo valore di € 880,00, come risulta dal seguente prospetto:

VALORE DI MERCATO = SUPERFICIE COMMERCIALE X VALORE UNITARIO X

COEFFICIENTE = mq 134,65 x € 880,00 X 1,20 = € 142.190,40

(diconsi euro CENTOQUARANTADUEMILACENTONOVANTA/40)*

PREZZO BASE: Valore di mercato – oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale (riassunti al quesito 8): € 142.190,40 – (6.016,00 + 800,00):

€ 135.374,40 (diconsi euro centotrentacinquemilatrecentosettantaquattro/40)

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

Il creditore ha proceduto a pignorare l'intera proprietà in capo [REDACTED]

Nello stato in cui si trova il bene di cui al LOTTO 1, non è possibile frazionarlo al fine di individuare due quote di egual valore.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.





Il sottoscritto ha acquisito.



In adempimento all'incarico affidato.

Potenza, 26/02/2026



Il C.T.U.
dott. geom. Carmine Iacovino

