

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

◆ **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2021**

[REDACTED]

◆ **G.E. DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO**

Ad evasione dell'incarico di Esperto stimatore conferito dal G.E. dott. Aniello Maria De Piano relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE incardinata innanzi al Tribunale di Lagonegro con il N. 58/2021 RGE promossa dalla società [REDACTED] per essa quale mandataria il Credito Fondiario S.P.A., appartenente al "Gruppo IVA Fondiari", nei confronti del sig. [REDACTED], la sottoscritta dott. arch. Francesca Eboli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 951, giusta ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 4 marzo 2024 depositato presso la cancelleria del Tribunale di Lagonegro - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – mediante invio telematico in pari data, ricevuta la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

Quesito n. 1: **identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

Quesito n. 2: **procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Quesito n. 3: **elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Quesito n. 4: **procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Quesito n. 5: **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

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

Quesito n. 7: **indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

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

Quesito n. 9: **verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

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

Quesito n. 11: **fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali**

procedimenti in corso**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni****Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati****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**

a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

Si rileva che a seguito di Avviso ex art. 498 c.p.c. del 15/11/2021 – depositato in data 13/12/2021- è intervenuta nella procedura la società Yoda SPV S.r.l. la quale chiede di essere ammessa in qualità di CREDITRICE PRIVILEGIATA IPOTECARIA avendo acquistato da Intesa Sanpaolo S.p.A. un portafoglio di crediti *pro soluto* individuabili “in blocco” giusta contratto del 10/12/2020 tra i quali rientra il credito vantato nei confronti di ██████████ accertato nella Sentenza del ██████████ - Giudizio RG n. ██████████ – munita di formula esecutiva in data 30/1/2017 rep. 1064/2016.

1. Oggetto della procedura di esecuzione immobiliare N. 58/2021 RGE

- a) Abitazione posta nel Comune di Maratea in via Sorgimpiano, censita nel CF al Fg 30 part. 2311 sub1 categ. A/4 cl 8 vani 3,5 mq 75, piano S1;
- b) Terreno adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, censito nel CT al Fg 30 part. 1133 qual. Orto irriguo di are 1.98 RD € 3.07 RA € 1.69 (superficie indicata erroneamente sul Pignoramento di ha 00.01.96).

2. Verifiche preliminari

In data 19 marzo 2024 veniva depositata dalla scrivente, attraverso la piattaforma telematica del Tribunale di Lagonegro, il modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis co. 2 disp. att. c.p.c..

La documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente in data 13/11/2021, è completa ed idonea, in quanto certifica le iscrizioni e trascrizioni relative ai beni staggiti effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento *de quo*, nonché i dati catastali attuali e storici dei beni stessi.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito delle verifiche preliminari eseguite, in data 27 aprile 2024 la scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Giuseppe Pugliese, previo avviso alle parti, rispettivamente a mezzo Raccomandata 1 e Pec, si recava in Maratea alla via Sorgimpiano presso gli immobili oggetto di pignoramento, per procedere secondo legge alla soluzione di quanto prescritto nei quesiti *de quibus*.

In tale occasione era presente il sig. [REDACTED] – avvisato a mezzo Raccomandata 1 con prova di consegna del 15/04/2024 - il quale consentiva l'accesso presso gli immobili da periziare.

In quella circostanza sono state eseguite tutte le operazioni del caso (misurazioni interne ed esterne, rilievi fotografici, etc.) .

Dal su citato sopralluogo è stato possibile verificare tutti i dati metrici relativi ai beni *de quibus*, nonché rilevare tutti gli elementi inerenti al grado di finitura e conservazione e, nel contempo, acquisire tutti i dati utili ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Alla luce di quanto innanzi la scrivente è in grado di rispondere nel modo seguente a ciascuno dei quesiti innanzi riportati.

4. Risposta ai Quesiti

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

I diritti reali indicati nell'Atto di Pignoramento n. 1725 del 10/08/2021 e nella relativa Trascrizione n. 2 del 16/09/2021- Reg. Gen. n. 14436, Reg. Part. n. 12263 - contr. [REDACTED] [REDACTED], sono di piena ed intera proprietà (quota di 1/1) e riguardano due immobili e precisamente:

- a) Abitazione posta al piano seminterrato nel Comune di Maratea via Sorgimpiano, censita nel CF al Fg 30 part. 2311 sub1 categ. A/4 cl 8 vani 3,5 mq 75, piano S1;
- b) Terreno adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, censito nel CT al Fg 30 part. 1133 qual. Orto irriguo di are 1.98 RD € 3.07 RA € 1.69 (superficie indicata erroneamente sul Pignoramento di ha 00.01.96).

Il sig. [REDACTED] effettivamente è titolare della piena ed intera proprietà dei su citati immobili in virtù dell'Atto di compravendita per notar Guarino Franco da Lauria (Pz) del 5/10/2004 Rep. 59050/15801 -Trascritto a Potenza il 28/10/2004 ai n.ri 19976/11858 – con cui venivano acquistati i terreni censiti al Fg 30 p.lle n.1121 (su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento) e n. 1133.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (salvo l'errata indicazione della superficie del terreno p.lla n. 1133).

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si è fatto riferimento alla sovrapposizione dell'Ortofoto della zona con la mappa catastale di cui al GeoPortale della Regione Basilicata (<https://rsdi.regione.basilicata.it/>).



Figura 1 Sovrapposizione Catasto -Ortofoto (RSDI Basilicata GeoPortale)

Ad ogni buon fine si fa rilevare che l'intero foglio di mappa risulta traslato rispetto alla sottostante Ortofoto, per cui la sovrapposizione di tutte la p.lle catastali della zona risulta imprecisa.

Quesito n. 2 : procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'atto di pignoramento del 10/08/2021 Rep. n. 1725 a favore di Leviticus SPV Srl con sede legale in Roma via Piemonte n.38 - appartenente al "Gruppo IVA Credito Fondiario" P.I 15430061000 - e per essa quale mandataria il "Credito Fondiario S.P.A." sede legale in Roma via Piemonte n.38, contro [REDACTED] - per la piena proprietà, sugli immobili siti in Maratea e riportati nel CF al Fg 30 n.2311 sub 1 e nel CT Fg 30 p.lla n. 1133, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/9/2021 - Reg. Gen. n. 14436 Reg. Part. n. 12263.

Oltre alla trascrizione del pignoramento per cui è causa, nel ventennio precedente la su citata trascrizione, risultano pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità riguardanti i beni staggiti:

Trascrizioni a favore

- ✓ Trascrizione del 28/10/2004 n.ri 19976/11858 relativa all'atto di Compravendita per notar Franco Guarino del 5/10/2004 Rep. 59050/15801 con cui i terreni riportati nel CT Fg 30 p.lla n. 1121 (ex 538/d su cui è stato edificato il fabbricati di cui fa parte l'abitazione oggetto di procedura) e n. 1133 (ex 266/e) della superficie catastale complessiva di mq 618 venivano venduti per la piena proprietà a [REDACTED]

✓ Trascrizione del 9/11/2021 n.ri 178480/14753 relativa all'Accettazione tacita di eredità di [REDACTED] per notar Franco Guarino del 5/10/2004 Rep. 59050/15801.

✓ Trascrizione del 22/02/2003 n.ri 5860/4081, relativa alla Denuncia di Successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto l'8/1/1996, con cui

- L'UNITÀ NEGOZIALE 1 costituita dai terreni posti in Maratea individuati nel CT al Fg 30 p.lle 262, 1112, 1114, 1116, 1121 (di 420 ca), 1123, 1125, 1126, 1127, 1267 e 1268 viene trasferita al coniuge [REDACTED] per i diritti pari a 600/25311, ed ai figli

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 120/12655 ciascuno;

- L'UNITÀ NEGOZIALE 2 costituita dal terreno posto in Maratea ed individuato nel CT al Fg. 30 p.lla 1133 viene trasferita al coniuge per i diritti pari a 1/6 ed ai figli per i diritti pari a 2/30 ciascuno (si veda all. N).

nonché Trascrizione del 10/09/2008 n.ri 16839/11380, relativa alla Denuncia di Successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto l'[REDACTED], con cui

- L'UNITÀ NEGOZIALE 1 costituita dai terreni posti in Maratea individuati nel CT al Fg 30 p.lle 262, 1112, 1116, 1121 (di 420 ca), 1123, 1125, 1126, 1127 1267 e 1268 viene trasferita al coniuge [REDACTED] per i diritti pari a 600/25311, ed ai figli

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 120/12655 ciascuno;

- L'UNITÀ NEGOZIALE 2 costituita dal terreno posto in Maratea ed individuato nel CT al Fg. 30 p.lla 1133 viene trasferita al coniuge per i diritti pari a 1/6, ai figli per i diritti pari a 2/30 ciascuno (si veda all. O).

✓ Trascrizione del 10/07/1989 n.ri 8257/7077, relativa all'atto di Divisione del 10/06/1989 Rep. 17355 autenticato nelle firme dal notaio Franco Guarino, con cui venivano attribuiti ai coniugi

[REDACTED]

[REDACTED] - in regime di comunione legale - a tacitazione di ogni diritto sull'immobile stesso - la quota relativa al terreno sito nel Comune di Maratea in loc. Sorgimpiano, di mq 420, individuato nel NCT al Fg 30 p.lla 538/d (si veda all. L).

✓ Trascrizione del 10/07/1989 n.ri 8264/7084 relativa all'atto di Cessione del 10/06/1989 Rep. 17355 autenticato nelle firme dal notaio Franco Guarino con cui venivano ceduti ai coniugi

[REDACTED]

[REDACTED] - in regime di comunione legale la piena proprietà del terreno nel Comune di Maratea, in loc. Sorgimpiano di mq 198, individuato nel NCT al Fg 30 p.lla 266/e (si veda all. M).

✓ Trascrizione del 10/11/1987 n.ri 14371/12595, dell'Atto di Convenzione relativa alla Lottizzazione "Sorgimpiano" per edilizia residenziale convenzionata ai sensi della LR 28/1978 art. 12 e L. 10/1977 per notar Valeria Pansa da Maratea del 13/10/1987 Rep.632/197, a favore del Comune di Maratea contro, tra gli altri, [REDACTED] per le aree riportate nel Catasto del Comune di Maratea al Fg 30 p.lle 265, 262 e 538 (si veda all. I).

✓ Trascrizione del 26/05/1982 n.ri 6077/5363, relativa all'Atto di compravendita per notar Franco Guarino da Lauria del 25/05/1982 Rep. 5188, con cui [REDACTED] acquistava la piena proprietà della quota indivisa pari a 600/8437 di un appezzamento di terreno edificatorio sito in località Sorgimpiano in Comune di Maratea della complessiva estensione catastale di mq 8.437 riportato nel NCT del Comune di Maratea al Fg 30 p.lle 262-265-538 (si veda all. H).

Formalità pregiudizievoli – Iscrizioni contro

✓ Iscrizione del 08/08/2007 n.ri 18117/5455 relativa a Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 24/07/2007 a rogito del notaio Federico Fassò da Bologna rep. n. 137677/9375 – Ipoteca accesa per € 300.000, su capitale di € 150.000 rimborsabile in 240 mesi – formalità eseguita a favore del Banco Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.P.A., con sede in Verona, per la piena proprietà, gravante sui beni staggiti (CF Fg 30 n. 2311 sub 1 e CT Fg 30 p.lla 1133).

✓ Iscrizione del 13/12/2011 n.ri 16865/1791 relativa all'Ipoteca giudiziale del 28/11/2011 Rep. 1787, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.P.A. con sede in Pistoia - capitale € 28.000, ipoteca € 30.000 - per la piena proprietà, gravante anche sui beni oggetto della procedura *de qua* (CF Fg 30 n. 2311 sub 1 e CT Fg 30 p.lla 1133).

✓ Iscrizione del 27/02/2012 n.ri 3218/192 relativa all'Ipoteca giudiziale del 2/2/2012 Rep. 205/1, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia S.P.A. con sede in Pistoia - capitale € 142.858,37, ipoteca € 210.000 - per la piena proprietà gravante anche sui beni oggetto della procedura *de qua* (CF Fg 30 n. 2311 sub 1 e CT Fg 30 p.lla 1133).

Si precisa che la p.lla 2311 di mq 420, su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare (n. 2311 sub 1) scaturisce dalla p.lla originaria 1121 (ex 538/d) giusta frazionamento (da cui sono scaturite le p.lle 2311 di mq 89 e 2312 di mq 331) e Tipo Mappale (con cui è stato costituito l'EU n. 2311) del 30/01/2007 n. PZ0026567; mentre la p.lla 1121 (ex 538/d) scaturisce dalla p.lla originaria n. 538 e la p.lla n. 1133 (ex 266/e) scaturisce dalla p.lla originaria n. 266, giusta frazionamento del 24/03/1992 n. 1573.4/1988.

Con Costituzione del 31/01/2007 n. PZ0027548 l'unità immobiliare identificata con il n. 2311 sub 1 veniva censita nel Catasto Fabbricati come unità IN CORSO DI COSTRUZIONE- F3. Successivamente con pratica DocFa n. PZ0280225 del 8/6/2007 veniva dichiarata l'ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO.

Formazione lotti

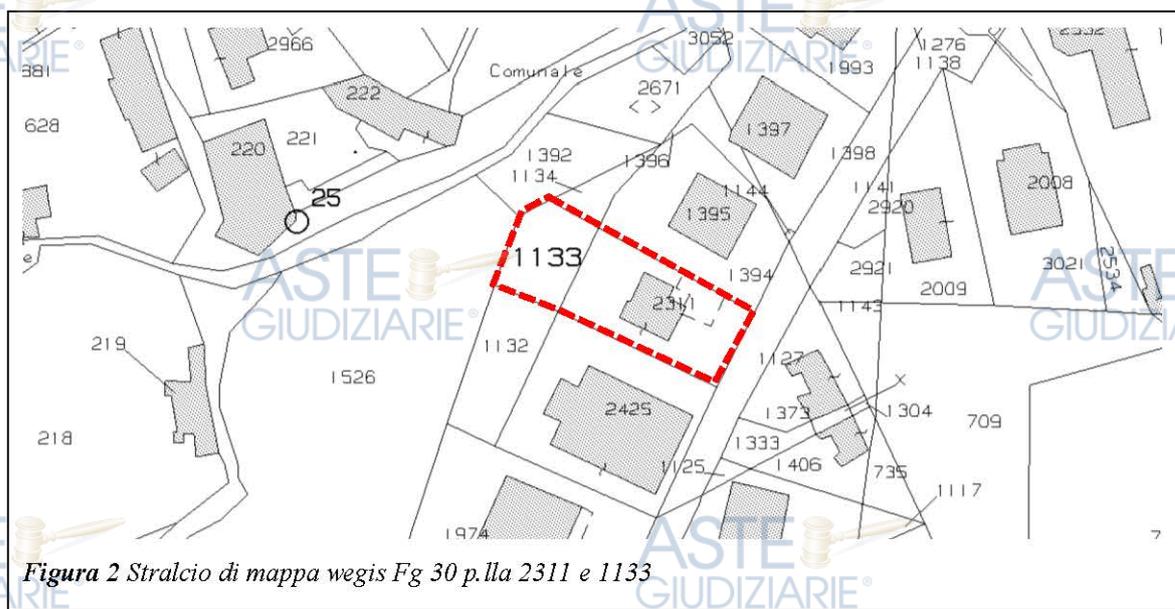
Viste le caratteristiche degli immobili, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la scrivente ritiene che i beni oggetto di pignoramento - CF Fg 30 n. 2311 sub 1 e CT Fg 30 p.lla 1133 - per una maggiore possibilità di vendita, devono essere considerati come LOTTO UNICO.

Confini

L'appartamento, ubicato al primo piano seminterrato - CF Fg 30 n. 2311 sub 1 - con corte esclusiva ed il terreno pertinenziale - CT Fg 30 p.lla 1133 - confinano nel loro insieme a sud-est con strada privata da cui si accede e, continuando in senso orario, con mappali sempre del Fg 30 n.ri 2425, 1132, 1526, 1392, 1134 e 1394, in particolare l'appartamento è sottostante l'unità immobiliare individuata col sub 2 intestata ad altra ditta e non oggetto di procedura.

Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

I beni oggetto di pignoramento sono posti abitato di Maratea alla via Sorgimpiano snc, nella parte alta del territorio comunale, ad un'altitudine di circa 210 metri s.l.m., e sono costituiti da un appartamento - CF Fg 30 n. 2311 sub 1 - posto al primo piano seminterrato con annessa corte esclusiva, e da un terreno limitrofo di mq 198 - CT Fg 30 p.lla n. 1133 - nonché da un "garage interrato" non dichiarato nel catasto fabbricati. (si veda stralcio di mappa catastale Figura 2).



L'appartamento fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da due unità immobiliari (sub 1 al piano S1 e sub 2 ai piani T-1) a ciascuna delle due unità immobiliari è annessa una corte esterne ad uso esclusivo.

Gli immobili oggetto di procedura sono accessibili da una strada privata (cieca) la quale si innesta a monte (a circa 235 metri s.l.m.) sulla Strada Provinciale 3 Tirrena (SP3 Tirrena) arteria stradale che attraversa l'intero abitato di Maratea (si vedano Figure n.ri 2 e 3).

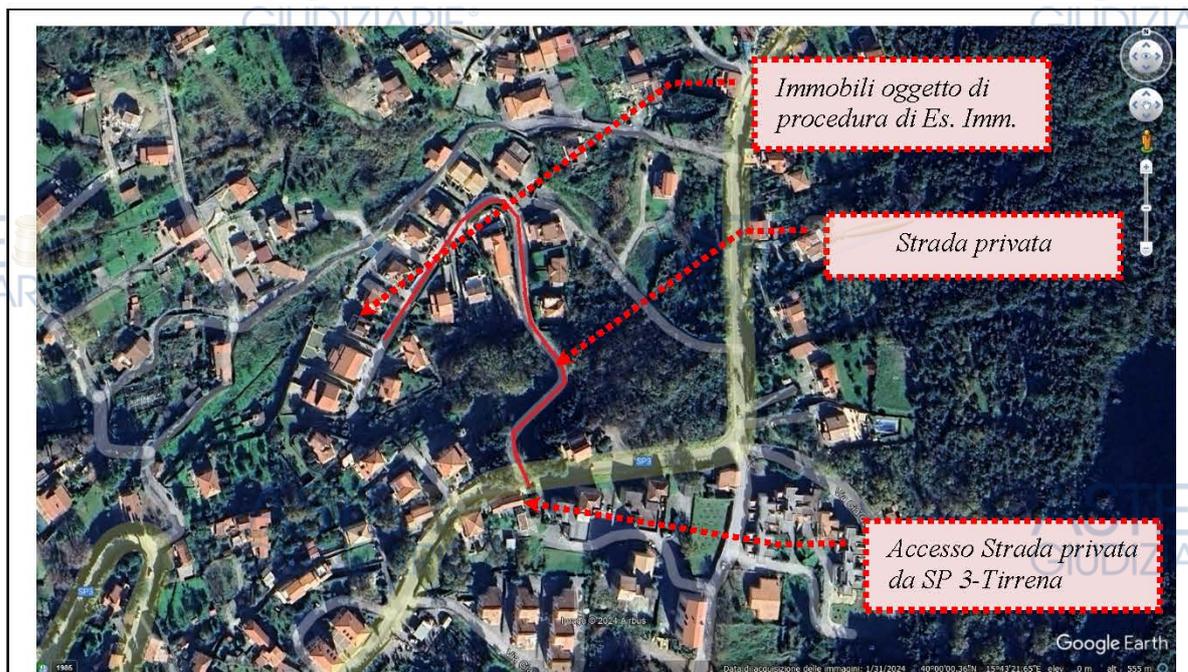


Figura 3 Ortofoto con individuazione immobili e punto d'accesso Strada Privata da SP3-Tirrena



Figura 4 Particolare accesso Strada privata da SP3 Tirrena

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete distributiva dell'energia, fognatura, etc.) e nelle sue immediate vicinanze sono presenti altri fabbricati a destinazione sempre residenziale.

Alla luce di quanto innanzi si può affermare che l'immobile risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti quei servizi che rappresentano la normalità per la zona ove è ubicato, ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., con solai in latero-cemento, la copertura è a tetto, la tompagnatura è in muratura. Esternamente detto fabbricato è completato con solo intonaco.

L'unità immobiliare in questione è raggiungibile tramite una rampa esterna facente parte della corte esclusiva annessa alla stessa; l'accesso alla rampa dalla strada privata non è delimitato da alcun cancello (si vedano Foto n.ri 1 e 2).

L'appartamento è accessibile da un portico esterno, posto lungo il lato nord-ovest del fabbricato, tramite una porta finestra con serratura che dà nel locale soggiorno-pranzo (si vedano Foto n.ri 10 e 11).

Nel complesso detto appartamento è composto da un locale soggiorno-pranzo (I-S-P) da cui si accede, e, procedendo in senso antiorario, da un locale cucina (K), da un primo locale cieco (1), da un secondo locale (2) con due aperture che danno nella retrostante intercapedine (si veda Foto n. 22), da un bagno (B), un ripostiglio (R) ed un piccolo disimpegno (D).

Dallo stato dei luoghi si evince che i lavori di costruzione dell'appartamento non sono mai stati ultimati completamente e lo stesso non è stato mai abitato.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato; tutte le pareti interne risultano completate con intonaco con finitura ruvida.

Nell'ambito del locale cucina non è presente alcun rivestimento delle pareti verticali, mentre sono predisposti gli allacciamenti idrici (carico e scarico) - si veda Foto n. 17.

Il bagno, dotato di una finestra che dà nella retrostante intercapedine, è completo di pavimentazione e rivestimento delle pareti verticali, è presente la sola predisposizione dei sanitari (lavabo, bidet, wc) ad eccezione del piatto doccia già messo in opera (si vedano Foto n.ri . 26-27-28).

È predisposto l'impianto elettrico in tutti gli ambienti, come anche quello di riscaldamento, non sono presenti termosifoni, né caldaie benché sia presente la predisposizione nell'ambito del ripostiglio (si vedano Foto n.ri 31 e 32); è presente invece nel locale soggiorno pranzo la predisposizione di un camino (si veda Foto n. 12).

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con doppi vetri, le porte finestre sono dotate di persiane alla romana; non sono presenti porte interne.

L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in questione (rampa d'accesso e corte) è pavimentata in battuto di cemento, si rileva la presenza di alcuni pozzetti e di una griglia di raccolta di acque meteoriche all'ingresso del garage (si vedano Foto n.ri 8 e 38).

Per una più chiara lettura di quanto descritto si rimanda al report fotografico di seguito riportato.



Foto 1 Vista ingresso principale - lato sud-est da Strada privata



Foto 2 Vista esterna da rampa d'accesso - individuazione appartamento piano S1



Foto 3 Vista esterna appartamento piano S1 - Particolare intercapedine



Foto 4 Vista esterna appartamento piano S1



Foto 5 Particolare intercapedine Vista dalla rampa d'accesso



Foto 6 Particolare porticato



Foto 7 Vista esterna lato nord-est



Foto 8 Particolare area esterna



Foto 9 Particolare porta-finestra
Locale cucina



Foto 10 Particolare porta-finestra
con serratura - accesso I-S-P



Foto 11 Locale I-S-P – Particolare
porta-finestra con serratura



Foto 12 Locale soggiorno –
Particolare camino



Foto 13 Locale soggiorno –
Disimpegno



Foto 14 Locale soggiorno



Foto 15 Vista Locale cucina



Foto 16 Locale cucina

Firmato Da: FRANCESCA EBOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72ed72157fc391e4



Foto 17 Locale cucina- Particolare attacco servizi



Foto 18 Locale cucina



Foto 19 Locale 1



Foto 20 Locale 1



Foto 21 Locale 2



Foto 22 Locale 2



Foto 23 Intercapedine



Foto 24 Intercapedine





Foto 25 Particolare Disimpegno



Foto 26 Bagno



Foto 27 Bagno



Foto 28 Bagno



Foto 29 Vista zona giorno da Dis.



Foto 30 Vista zona giorno da Dis.



Foto 31 Locale ripostiglio



Foto 32 Locale ripostiglio

Dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare staggita, censita col sub 1, al piano S1, si accede al garage interrato, ricavato sempre nell'ambito della p.lla 2311 (si vedano Foto n. 33).

ASTE GIUDIZIARIE®
Detto locale non risulta dichiarato nel Catasto Fabbricati, mentre è rappresentato in mappa con linea puntinata, in quanto locale interrato (si veda Figura 5).

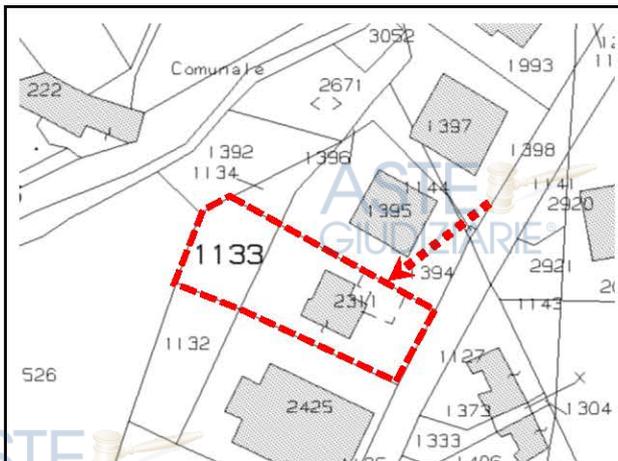


Figura 5 Particolare Stralcio di mappa wegis



Foto 33 Vista esterna garage da corte esclusiva (sub1)



Foto 34 Particolare garage



Foto 35 Particolare garage



Foto 36 Particolare accesso garage



Foto 37 Particolare accesso garage



Foto 38 Particolare griglia raccolta acque meteoriche

Detto garage è costruito con pareti in c.a. e sovrastante solaio in latero-cemento, è completo allo stato grezzo, privo di impianti e di chiusura verso l'esterno (si vedano Foto n.ri 34-35-36-37-38).

Considerato quanto riferito dal Debitore durante l'accesso in loco e dall'effettivo stato dei luoghi detto garage si considera annesso all'appartamento *de quo* in quanto accessibile solo dalla corte esclusiva dell'unità immobiliare in parola (sub1), non risultano costituite servitù di passaggio a carico di detta area, né si rilevano prove che sia utilizzato da terzi.

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto delle unità immobiliari sopra descritte, redatta dalla scrivente sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali.

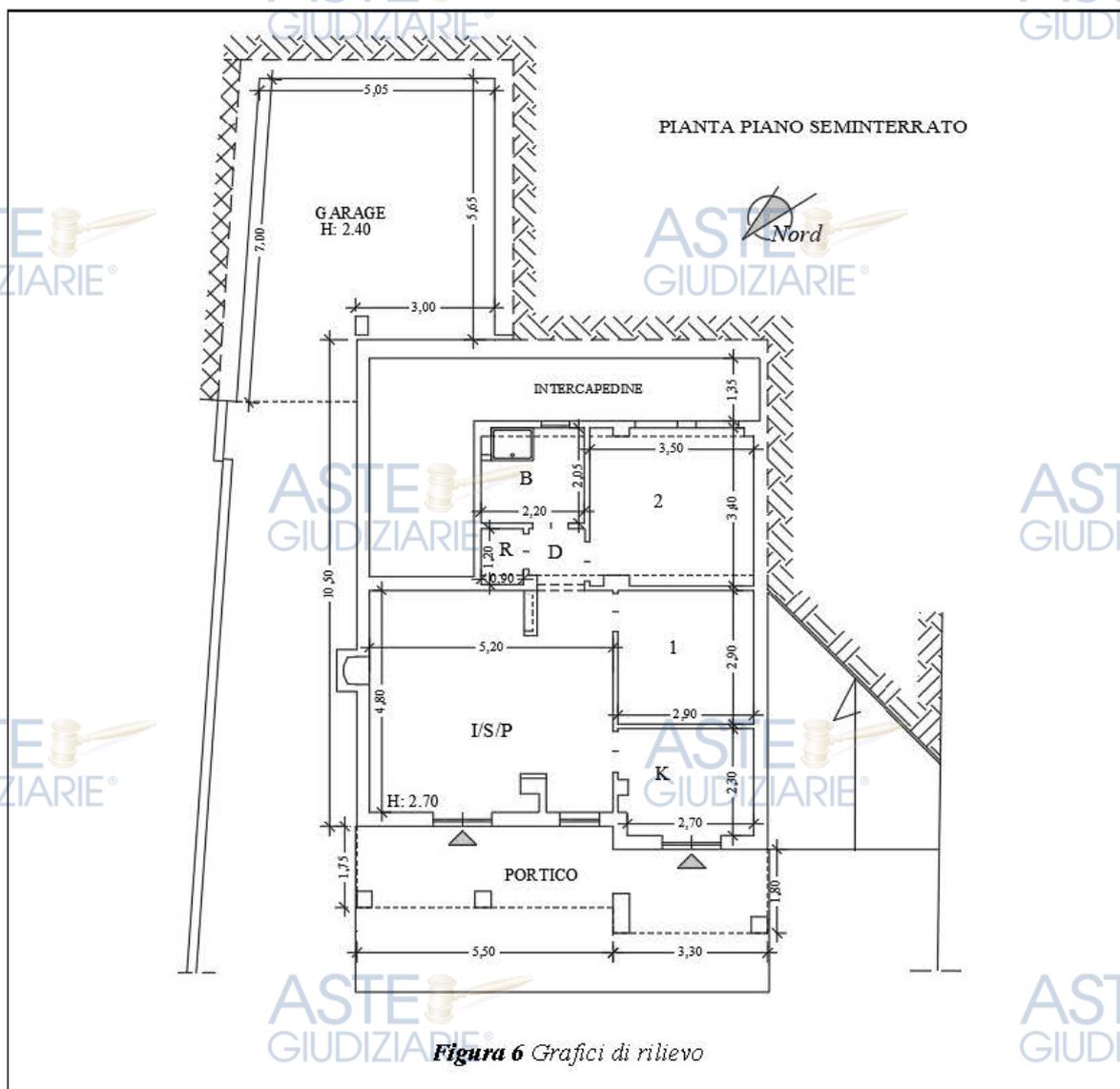


Figura 6 Grafici di rilievo

L'appartamento di fatto non è completo, è privo di impianti e non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), l'onorario di un professionista abilitato per l'espletamento di tale incarico può attestarsi intorno a € 400,00 incluso oneri fiscali, oltre eventuali spese.

La **superficie complessiva** (Sc) dell'unità adibita ad abitazione è pari a mq 54,10 [= superficie utile interna (Su) pari a mq 46,10 - misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre - oltre una superficie non residenziale (Snr) pari a mq 15,00*0,60 (composta dal portico) come meglio specificato nella tabella che segue.

I					
Abitazione – Fg 30 n. 2311 sub 1					
Piano	Destinazione		Su [mq]	Snr [mq]	Vuoto Tec.
Semin	I/S/P	INGR./SOGG./PRANZO	24,38	-	
	K	CUCINA	6,49	-	
	1	LOCALE 1	8,41	-	
	B	BAGNO	4,35	-	
	R	RIPOSTIGLIO	1,08		
	D	DISIMPEGNO	1,39	-	
	2	LOCALE 2	-	-	11,68
		PORTICO		15,00	
in uno			46,10	15,00	
Sc = (Su + 60% Snr) =			mq 54,10		

Tabella 1

La superficie del LOCALE 2 non viene conteggiata in quanto di fatto è un VUOTO TECNICO, come meglio si specificherà in risposta al successivo Quesito n. 6.

Analogamente la superficie netta del garage è misurata al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte, come meglio specificato nella tabella che segue.

2			
Garage			
Piano	Destinazione	Snetta [mq]	Sacc [mq]
Semin.	GARAGE	32,88	-

Tabella 2

L'altezza interna dell'appartamento è pari a ml 2,73, mentre quella del garage è pari a ml 2,40. La superficie dell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare staggita (rampa d'accesso e corte esclusiva) è pari a circa mq 245.

La superficie commerciale (lorda), arrotondata al metro quadrato (mq) per eccesso o per difetto, è data dalla somma:

- a. della superficie dei "vani principali e degli accessori diretti"
- b. della superficie omogeneizzata delle "pertinenze ad uso esclusivo" ovvero delle pertinenze di ornamento (portico e area esterna).

In particolare, ai sensi del DPR 138/98:

- ✓ La superficie dei "vani principali ed accessori diretti" va determinata misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm).
- ✓ La superficie di terrazze e simili (pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali ed accessori diretti) viene computata in ragione del 30% fino a mq 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Come già precisato in risposta al Quesito n. 2 viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la scrivente ritiene che i beni oggetto di pignoramento - CF Fg 30 n. 2311 sub 1 e CF Fg 30 p.lla 1133 incluso il garage – costituiscono un LOTTO UNICO.

Dopo tutto quanto innanzi opportunamente specificato si procede alla determinazione della superficie commerciale come segue:

Piano	Destinazione	Sul [mq]	Percentuale	Sup. omogeneizzata [mq]
P. Semint.	ABITAZIONE	58	100%	58
P. Semint.	PORTICATO	15	30% fino a	5
P. Semint.- PT	AREA ESTERNA	245	10%	25
Superficie commerciale				mq 88
P. Semint.	GARAGE	41	100%	mq 41
Superficie commerciale				mq 41

Tabella 3

Il terreno limitrofo all'unità immobiliare di cui innanzi (CT Fg 30 p.lla 1133) è di forma pressoché quadrata, con estensione catastale pari a mq 198, ha un andamento acclive ed è invaso da vegetazione spontanea ed infestante (rovi, arbusti, etc.) che ha reso difficoltoso anche il sopralluogo in fase di accesso per cui non è stato possibile verificare se sono presenti eventuali muretti o opere similari (si vedano Foto n.ri 39-40-41).



Per una più chiara lettura di quanto su descritto, si rimanda ai rilievi grafici e fotografici allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente e sono da considerare come se qui trascritti e riportati.

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

I beni staggiti sono censiti come segue:

- ✓ CF al Fg 30 part. 2311 sub1 categ. A/4 cl 8 vani 3,5 mq 75, via Sorgimpiano sne, piano S1
- ✓ CT al Fg 30 part. 1133 qual. Orto iriguo di are 1.98 RD € 3.07 RA € 1.69

mentre il garage interrato insiste sul mappale n. 2311, come già detto innanzi, è riportato solo in mappa, ma non è stato denunciato nel catasto fabbricati.

Come già relazionato in risposta al Quesito 2, la p.lla 2311 di mq 420, su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare (n. 2311 sub 1)

scaturisce dalla p.lla originaria 1121 (ex 538/d) giusta Frazionamento (da cui sono scaturite le p.lle 2311 di mq 89 e 2312 di mq 331) e Tipo Mappale (con cui è stato costituito l'EU n. 2311) del 30/01/2007 n. PZ0026567; mentre la p.lla n. 1133 (ex 266/e) scaturisce dalla p.lla originaria n. 266, giusta frazionamento del 24/03/1992 n. 1573.4/1988.

Con Costituzione del 31/01/2007 n. PZ0027548 l'unità immobiliare identificata con il n. 2311 sub 1 veniva censita nel Catasto Fabbricati come unità IN CORSO DI COSTRUZIONE - F3. Successivamente con pratica DocFa n. PZ0280225 del 8/6/2007 veniva dichiarata l'ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO.

Gli identificativi catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento per cui è causa e nella relativa trascrizione, mentre nell'atto di Compravendita per notar Franco Guarino del 5/10/2004 Rep. 59050/15801 - Trascrizione del 28/10/2004 n.ri 19976/11858 - il terreno su cui è stato edificato il fabbricati di cui fa parte l'abitazione oggetto di procedura nonché il garage, era individuato con l'identificativo originario nel CT Fg 30 p.lla n. 1121 (ex 538/d).

Si riscontrano difformità ai fini catastali tra la situazione di fatto e quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'8/6/2007 relativa all'unità individuata al Fg 30 n. 2311 sub 1.

In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni ed il locale 2, riportato sulla planimetria catastale come "VUOTO TECNICO" ricavato nell'ambito della retrostante intercapedine, è accessibile dall'appartamento ed è dotato di due aperture che danno direttamente nella su citata intercapedine. Detta intercapedine effettivamente non è accessibile dall'esterno e l'aerazione è assicurata da una fessura ricavata nella muratura esterna (si veda Foto n. 5).

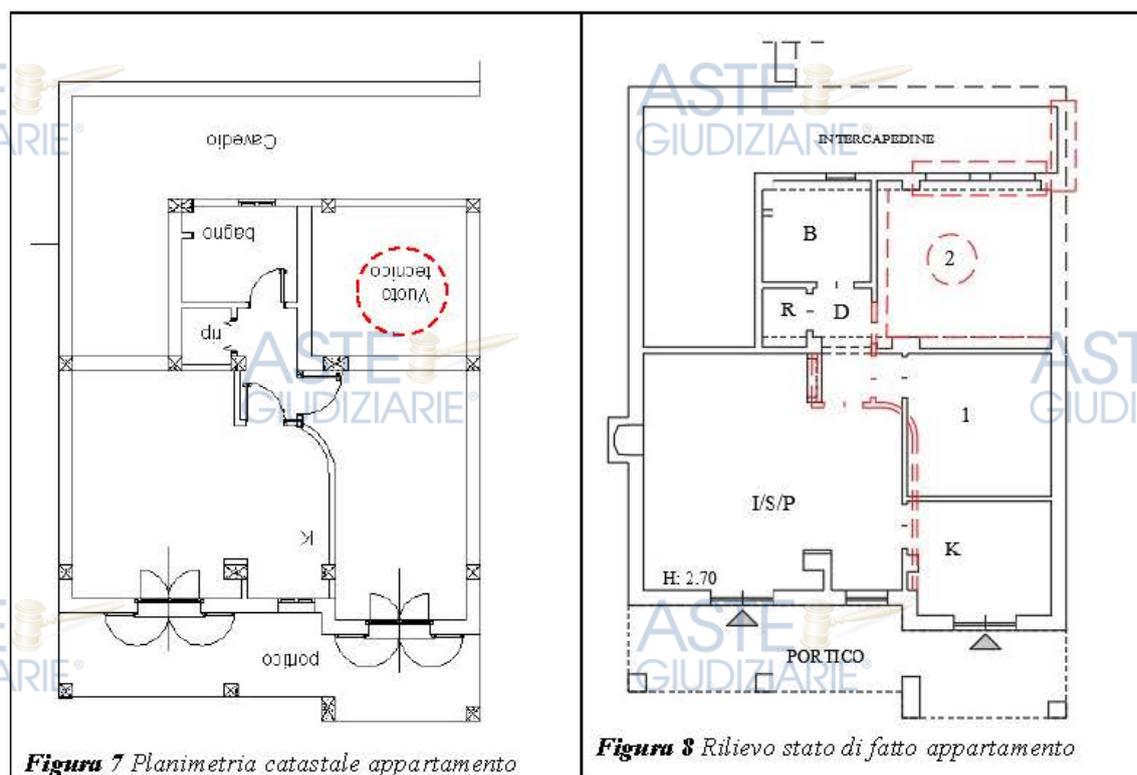


Figura 7 Planimetria catastale appartamento
Figura 8 Rilievo stato di fatto appartamento

Confronto tra planimetria catastale e pianta di rilievo dell'appartamento con individuazione in rosso delle difformità catastali riscontrate.

Alla luce di quanto innanzi sarà necessario:

1. aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare sub 1 con procedura DocFa (Denuncia di Variazione): il costo presunto per registrazione pratica e spese tecniche professionali, oltre oneri fiscali, può attestarsi intorno a **€ 500,00**;
2. procedere all'accatastamento del garage con procedura DocFa (Denuncia di fabbricato urbano) ed aggiornamento dell'Elaborato planimetrico del fabbricato: il costo presunto per registrazione pratica e spese tecniche professionali, oltre oneri fiscali, può attestarsi intorno a **€ 650,00**.

Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di un appartamento posto al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Maratea (Pz) alla via Sorgimpiano sne, con annessa corte esterna esclusiva, terreno di pertinenza nonché locale garage.

I beni staggiti sono censiti come segue:

- ✓ CF al Fg 30 part. 2311 sub1 categ. A/4 cl 8 vani 3,5 mq 75, via Sorgimpiano sne, piano S1
- ✓ CT al Fg 30 part. 1133 qual. Orto irriguo di are 1.98 RD €3.07 RA €1.69

mentre il garage interrato insiste sul mappale n. 2311, è riportato solo in mappa, ma non è stato denunciato nel catasto fabbricati.

L'appartamento- CF Fg 30 n. 2311 sub 1 - con corte esclusiva e garage ed il terreno pertinenziale - CT Fg 30 p.lla 1133 - confinano nel loro insieme a sud-est con strada privata da cui si accede e, continuando in senso orario, con mappali sempre del Fg 30 n.ni 2425, 1132, 1526, 1392, 1134 e 1394, in particolare l'appartamento è sottostante l'unità immobiliare individuata col sub 2 non oggetto di procedura.

Per la realizzazione di detto fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Conc. Ed. n. 6 del 11/01/2002 - Prat. Edilizia n. 155/97- per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE;
2. P.d.C. n. 76 del 7/7/2006 - Prat. Edilizia n. 122/05 - per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE - RINNOVO C.E. 06/2002;
3. P.d.C. n. 16 del 6/2/2007 - Prat. Edilizia n. 09/07 - per FRAZIONAMENTO DA UNA A DUE UNITÀ ABITATIVE;
4. P.d.C. n. 39 del 22/4/2008 - Prat. Edilizia n. 66/07 - relativo alla VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.76/07 PER LE MODIFICHE PROSPETTICHE E SISTEMAZIONE ESTERNA.

L'appartamento è privo di impianti e delle porte interne.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato in particolare col P.d.C 16/2007 e col P.d.C. 39/2008 nonché a quanto riportato nella scheda planimetrica catastale dell'unità individuata al Fg 30 n. 2311 sub 1 (Dich. Prot.n. PZ0280225 del 8/6/2007) in quanto si rileva

una diversa distribuzione degli ambienti e relativa modifica dei prospetti, mentre il garage presenta irregolarità geometriche.

Tali difformità sono sanabili dal punto di vista edilizio ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i., previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 e LR 50/1993 s.m.i.; dal punto di vista catastale, invece, presentando la relativa denuncia di variazione per l'appartamento e denuncia di fabbricato urbano per il garage.

L'appartamento non è dotato di agibilità, né di attestato di prestazione energetica (APE).

PREZZO BASE € 153.500,00

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

Al fine di verificare la regolarità dei beni oggetto di perizia sotto il profilo edilizio ed urbanistico sono state effettuate in data 16/04/2024 delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maratea e in tale occasione si è potuto appurare quanto segue.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione ed il terreno limitrofo ricadono in zona Edificabile C2 del Programma di Fabbricazione (PdF) vigente nel Comune di Maratea, approvato con Decreto del 30/9/1971 n. 671 del Provveditore alle OO.PP. per la Basilicata, di Potenza e successiva Variante approvata con DPGR del 18/5/1984 n. 634 (si veda CDU - all. E).

Dette aree fanno parte del piano di Lottizzazione per edilizia residenziale convenzionata denominato "Sorgimpiano" attuato in base alle previsioni del su citato PdF, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 193 del 12/12/1985, esaminata senza rilievi dalla Sezione di Controllo di Lagonegro nella seduta del 28/12/1986 prot. 736 Reg. 1601 - giusta Convenzione col Comune di Maratea per notar Valeria Pansa da Maratea del 13/10/1987 Rep.632/197.

Le p.lle originarie n. 1121 (ex 538/d) e 1133 (ex 266/e) con una superficie complessiva di mq 618, costituivano il lotto n.9 su cui è stato edificato il fabbricato *de quo*.

Dette aree sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi D. Lgs 42/2004, già L. 1497/1939 e L. 431/85.

Per la realizzazione di detto fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Conc.Ed. n. 6 del 11/01/2002 – Prat. Edilizia n. 155/97- per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE intestato a [REDACTED], dante causa dell'esecutato, relativo Nulla Osta ambientale n. 179 – prot. 8301 dell'11/10/1999 rilasciato dal Comune di Maratea ai sensi dell'art. 7 della LR 50/93 e parere di legittimità rilasciato dalla Soprintendenza BB.AA. di Potenza prot. 20216 del 1/12/21999 nonché parere Sanitario rilasciato dall'Azienda Sanitaria U.S.L. n. 3 della Regione Basilicata – prot. 36/02 del 30/01/02 (si veda all. D2).
2. P.d.C. n. 76 del 7/7/2006 – Prat. Edilizia n. 122/05 - per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO

PER CIVILE ABITAZIONE – RINNOVO C.E. 06/2002 intestata a [REDACTED], con cui vengono proposte alcune modifiche di tipo architettonico, relativo Nulla Osta ambientale n. 139 – prot. 12526 del 18/10/2005 rilasciato dal Comune di Maratea ai sensi dell'art. 7 della LR 50/93 e succ. art. 38 LR 7/99 e parere di legittimità rilasciato dalla Soprintendenza BB.AA. di Potenza, prot. 17360 del 13/12/2005 (si veda all. D5).

3. P.d.C. n. 16 del 6/2/2007 – Prat. Edilizia n. 09/07 - per FRAZIONAMENTO DA UNA A DUE UNITÀ ABITATIVE intestata sempre a [REDACTED] (si veda all. D6).
4. P.d.C. n. 39 del 22/4/2008 – Prat. Edilizia n. 66/07 – relativo alla VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.76/07 PER LE MODIFICHE PROSPETTICHE E SISTEMAZIONE ESTERNA intestata sempre a [REDACTED], relativo Nulla Osta ambientale n. 209 – prot. 11989 del 23/10/2007 rilasciato dal Comune di Maratea ai sensi dell'art. 7 della LR 50/93 e succ. art. 38 LR 7/99 e parere di legittimità rilasciato dalla Soprintendenza BB.AA. di Potenza, prot. 1319 del 6/2/2008 (si veda all. D7).

Con nota a firma dell'esecutato, acquisita al protocollo del Comune in data 20/11/2008 col n. 14730, veniva comunicata la “fine dei lavori” di cui al Permesso di costruire (C.E.) n. 6 del 11/01/2002 (Prat. Edil. 155/97) con precisazione che restava da definire la sistemazione esterna che sarebbe stata “oggetto di variante” (si veda all. D8).

Con successiva nota del 15/12/2008, sempre a firma dell'esecutato, acquisita al protocollo del Comune in data 16/12/2008 col n. 15865, veniva comunicata la “fine dei lavori” di cui al Permesso di costruire n. 39 del 22/04/2008 - Prat. Edil. 66/07 (si veda all. D9).

Come già rilevato in risposta al Quesito n. 3 dallo stato dei luoghi si evince che i lavori di costruzione dell'appartamento non sono mai stati ultimati completamente, in particolare esiste la sola predisposizione degli impianti elettrico e di riscaldamento e non sono presenti le porte interne.

Per la verifica della regolarità dei beni oggetto della procedura *de qua* sotto il profilo edilizio ed urbanistico vengono presi in considerazione in particolare i grafici allegati al P.d.C. 16/2007, relativo al frazionamento del fabbricato in due unità abitative, nonché i grafici allegati al P.d.C. 39/2008, relativo ad una variante in corso d'opera, con cui veniva autorizzata altresì la costruzione del garage interrato, ai sensi della L. 122/89 a servizio della struttura esistente.

In riferimento al garage interrato si fa rilevare che la sua costruzione, come indicato nella relazione tecnica a firma del progettista geom. Accardi Francesco posta a corredo della pratica edilizia di cui al P.d.C 39/2008, è stata richiesta ai sensi della L.122/89 per essere posto “a servizio della struttura esistente” e il solaio di copertura è stato realizzato “piano in modo da garantire un'area calpestabile di pertinenza all'abitazione posta al primo piano”. Effettivamente l'unità immobiliare sovrastante (sub 2) è dotata di un accesso carrabile sulla strada (si veda Foto n. 1).

Alla luce di quanto innanzi e da quanto rilevato in sede di accesso *in loco*, come già detto in risposta al Quesito n. 3, detto immobile a parere della scrivente può essere considerato annesso all'unità immobiliare staggita.

Appartamento

Per quanto riguarda l'appartamento, dal confronto tra i grafici allegati P.d.C. 16/2007 e lo stato di fatto rilevato risulta che nel complesso l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità da quanto autorizzato per dimensioni e con una diversa distribuzione interna.

In particolare il bagno è stato arretrato nell'ambito della retrostante intercapedine (vuoto tecnico) consentendo la realizzazione di un piccolo ripostiglio e di un disimpegno; è stato altresì ricavato un vano (locale 2) sempre nell'ambito della su citata intercapedine, riportato sulla planimetria catastale come "vuoto tecnico" ma a tutti gli effetti accessibile dall'appartamento.

Dal confronto della superficie lorda di pavimento autorizzata (**Slp_ autorizzata**) con destinazione residenziale al piano seminterrato con il P.d.C 16/2007 (ricavata tramite misurazioni grafiche sugli elaborati allegati al su citato P.d.C. 16/2007) e quelle effettivamente realizzate (**Slp_ realizzata**) emerge quanto segue:

Slp_ autorizzata con P.d.C 16/2002	residenziale	mq 56,01
Slp_ realizzata	a) residenziale	mq 57,56
	b) locale 2	mq 12,61

Tabella 4

Inoltre si rilevano modifiche prospettiche in corrispondenza dell'appartamento per cui è causa, in particolare:

- ✓ la finestra posta sul prospetto nord-ovest risulta più larga rispetto alla dimensione autorizzata;
- ✓ mancano i due pilastri delle campate corte del portico addossati alla parete esterna;
- ✓ tutte le campate del portico sui tre lati aperti non sono state realizzate con forma arcuata come autorizzate con tutti i titoli edilizi rilasciati;
- ✓ sul prospetto sud-ovest, lungo la rampa d'accesso, è presente una fessura di aerazione in corrispondenza dell'intercapedine posteriore (si vedano Foto n.ri 3 e 5) non riportata sui grafici allegati ai vari titoli abilitativi.

Si fa presente, invece, che le due finestre riportate sui grafici allegati al P.d.C. 16/2007, evidenziate in verde nella *Figura n. 9*, col successivo P.d.C 39/2008 erano state eliminate (si veda successiva *Figura 15*).

Garage

Per quanto riguarda il garage, dal confronto tra i grafici allegati al P.d.C. 39/2008 e lo stato di luoghi si rileva una che la zona d'ingresso è arretrata di circa 1,20 m rispetto a quanto autorizzato così le pareti verticali non sono poste perfettamente al angolo retto tra loro come riportato sui grafici di progetto (si veda *Figura 13*).

Dette irregolarità non rientrano tra le tolleranze esecutive previste dall'art. 34bis co.2 del DPR



Figura 13 Prospecto A-B allegato P.d.C 39/2008



Foto 42 Vista lato nord-ovest



Figura 14 Prospecto B-C allegato P.d.C 39/2008

Al fine di sanare le difformità edilizie riscontrate si fa presente quanto segue.

Ai sensi del DL 69/2024 per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti... del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Alla luce di quanto detto l'incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp) riscontrato tra quanto autorizzato con P.d.C. 16/007 e quanto realizzato (si veda Tabella 4) non costituisce violazione edilizia in quanto inferiore al 5% delle dimensioni previste e l'unità immobiliare ha una superficie utile inferiore a 100 mq, infatti

$$\text{Slp_autorizzata: mq } 56,01 * 1,05 = \text{mq } 58,81 < \text{Slp_realizzata: mq } 57,56$$

Il cambio di destinazione d'uso del locale 2 da vuoto tecnico a locale utile costituisce un abuso edilizio in quanto le sue dimensioni superano i limiti del 5% previsti col su citato DL 69/2024.

Inoltre l'intervento abusivo in questione, risultando ultimato in data successiva al 31/3/2003 e le ragioni del credito per il quale è stato eseguito il pignoramento (Contratto di mutuo ipotecario del 24/07/2007) risalgono ad un'epoca successiva alla data di entrata in vigore della L. 326/2003, non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 co. 5° del DPR 380/2001 e 40 co. 6° della L. 47/85, ovvero non è possibile presentare da parte dell'aggiudicatario istanza di condono nei 120gg successivi alla vendita.

Non è consentito altresì l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 s.m.i., in quanto l'intervento non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (aumento di superficie utile e volume).

Dunque l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato e riportato sulla planimetria catastale, tramite la chiusura del vano di collegamento tra l'appartamento ed il vuoto tecnico; il costo di tale intervento edilizio può essere stimato circa in € 600 e verrà decurtato dal prezzo di stima.

Le restanti difformità riscontrate (distribuzione degli ambienti, modifiche prospettiche, nonché irregolarità geometriche e minore dimensionamento del garage) sono sanabili tramite la Richiesta di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. che dovrà essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

I costi presunti per la sanatoria edilizia possono essere così riassunti:

1. Oblazione ai sensi dell'art. 36bis co.5 DPR 380/2001 s.m.i.	€ 1.032,00
2. Oneri professionali possono attestarsi intorno a	€ 1.700,00 incluso oneri fiscali

Inoltre dovrà essere richiesto l'ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi del D. Lgs 42/2004 e LR 50/1993 s.m.i. ricadendo le opere abusive nella casistica riportata all'art. 167 D. Lgs 42/2004 s.m.i..

I costi presunti per l'accertamento della compatibilità paesaggistica possono essere così riassunti:

1. Sanzione ai sensi dell'art. 36bis co.5 DPR 380/2001 s.m.i. equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione	€ 1.200,00*
2. Oneri professionali possono attestarsi intorno a	€ 1.500,00 incluso oneri fiscali

*Si fa presente che detto importo è presunto e va determinato con specifica perizia di stima.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio a nome dell'esecutato, né comunque relative all'immobile pignorato.

Entrambe le unità immobiliari sono conformi alla normativa urbanistica vigente.

In data 16/4/2024 è stato accertato presso l'UTC di Maratea "che per l'unità immobiliare distinta in Catasto al Fg 30 particella m. 2311 sub 1 agli atti dell'Ufficio non risultano pratiche riferite a certificati e/o segnalazioni di agibilità" (si veda all. D1); in pari data è stato acquisito altresì sempre presso l'UTC il certificato di destinazione urbanistica – prot. 7215/2024 - relativo al mappale su cui insiste detto immobile ed al terreno limitrofo (si veda all. E).

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili pignorati sono liberi.

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

- a) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso l'AdE di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare - oltre alla Trascrizione relativa al pignoramento originante la presente procedura espropriativa, risulta: NESSUNA
- b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sulle unità immobiliari pignorate.
- c) I beni staggiati non sono soggetti a vincolo storico-artistici.
- d) I beni staggiati non fanno parte di un condominio.
- e) Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie presso i Registri Immobiliari non risultano atti impositivi di servitù.

Per quanto riguarda "oneri e vincoli gravanti sul bene"

- ✓ **restemmo a carico dell'acquirente:** Gli obblighi derivanti dalla Convenzione di lottizzazione stipulata col Comune di Maratea in data 13/10/1987, registrata a Lania (PZ) il 2/11/1987 al numero 175 e trascritta a Potenza (PZ) il 10/11/1987 ai numeri 14371/12595
- ✓ **Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- 1) **Iscrizioni:** quelle relative all'Ipoteche giudiziarie indicate nei certificati ipotecari allegati agli atti di causa e precisamente:
 - Iscrizione del 13/12/2011 n.ri 16865/1791 relativa all'Ipoteca giudiziale del 28/11/2011 Rep. 1787 relativamente agli immobili per cui è causa.
 - Iscrizione del 27/2/2012 n.ri 3218/192 relativa all'Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 2/28/2012 Rep. 205/1 relativamente agli immobili per cui è causa.
- 2) **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** oltre al Pignoramento per la procedura di che trattasi: NESSUNO
- 3) **Differmità urbanistico-edilizie:** come determinate in risposta al "quesito n. 6".
- 4) **Differmità catastali:** come determinate in risposta al "quesito n. 4".

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

Non esistono pesi od oneri sui beni pignorati.

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

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): NESSUNA.

- 2) Eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: NESSUNA
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NESSUNA
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NESSUNO (si vedano ispezioni ipotecarie n.ri T37670 e T38610 del 1/6/2024 - all.F - all.G)

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Al fine della ricerca del probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari (appartamento, garage e terreno) si è ritenuto opportuno dover procedere con il METODO COMPARATIVO, effettuando una rigorosa indagine relativa ai prezzi di compravendita unitari trattati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili - dimensioni, esposizione, rifiniture, pertinenze, etc. - a quelle dei beni oggetto della presente stima attraverso la consultazione di borsini di immobiliari operanti nella zona (Immobiliare.it), di Tecnici locali e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI - Agenzia delle Entrate) riguardanti immobili con destinazione residenziale.

❖ **Borsino Immobiliare**

Il borsino di Immobiliare.it fornisce l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Maratea.

In base a tale borsino il prezzo medio di vendita riferito al mese di maggio 2024 è pari a 1725 €/mq.



Ovviamente detto valore deve essere rapportato alla specifica tipologia immobiliare, per cui sono stati consultati atti di compravendita relativi ad immobili simili e precisamente:

Compravendita per notar Elisabetta Falco da Sapri del 15/3/2019 rep. n. 1031 – Trascrizione n.ri 4183/3270 del 19/3/2019 - relativa all'appartamento facente parte dello stesso fabbricato (sup. catastale mq 107 incluse aree scoperte) valore vendita € 215.000,00.

Tale valore è riferito ad un immobile completo di tutte le rifiniture ed impianti.

Dai dati succitati si può ricavare il valore unitario a mq dei beni trasferiti come segue:

$$€ 215.000/107mq = 2.000€/mq$$

Tale valore unitario viene confrontato con il prezzo medio di vendita trattato nella zona di Maratea, ricavato sempre dal borsino di Immobiliare.it e riferito allo stesso periodo (marzo 2019) che è pari a 1821 €/mq.



Da tale confronto si evince che il prezzo unitario ricavato dalla compravendita di cui sopra è superiore al valore unitario medio di circa il 9%.

Alla luce di quanto innanzi, il prezzo medio di vendita unitario riferito al mese di maggio 2024 pari a 1725 €/mq deve essere incrementato del 9%, ovvero

$$1725 €/mq * 1.09 = \underline{1.880 €/mq}$$

❖ Tecnici locali:

Si considera direttamente la media delle valutazioni dei colleghi tecnici interpellati relative ad immobili nuovi e con caratteristiche simili, poste nel Comune di Maratea:

- a) Abitazione civile: Valore medio 1.800 €/mq
- b) Garage: Valore medio 950 €/mq
- c) Terreno pertinenziale: Valore medio 50 €/mq

❖ OMI Comune Maratea Zona periferica (D3) riferito al 2° semestre 2023 (si veda all. R)

a) Ville e Villini - Stato conservativo normale:

1. Valore min 1400 €/mq
2. Valore max 1700 €/mq

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare in questione si considera il valore medio pari a 1550 €/mq

b) Box - Stato conservativo normale:

1. Valore min 620 €/mq
2. Valore max 820 €/mq

Considerate le caratteristiche del garage si considera il valore max pari a 820 €/mq.

Ovviamente tutti i dati innanzi ricavati sono riferiti ad "immobili nuovi" ovvero con "stato conservativo normale" considerato che le unità immobiliari oggetto di stima, benché non siano completamente ultimate, presentano grandi potenzialità, per ubicazione, dimensioni, esposizione e per la presenza delle pertinenze esclusive.

A. Unità immobiliare - Fg 30n. 2311 sub 1

Considerate le caratteristiche della zona ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'appartamento con le relative pertinenze oggetto di stima, le caratteristiche stesse del fabbricato, ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata a ai beni *de quibus* nel loro insieme si ritiene opportuno considerare i valori, ricavati come in precedenza specificato, la cui media rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq) per appartamenti in "stato conservativo normale" ubicati nel Comune di Maratea in via Sorgimpiano.

Il valore unitario a mq è così determinato:

$$(1.880 \text{ €/mq} + 1.800 \text{ €/mq} + 1.550 \text{ €/mq}) / 3 = 1.743 \text{ €/mq in c.t. } \underline{1.750 \text{ €/mq}}$$

Visto che l'unità immobiliare è priva di impianti, porte interne, cancello d'accesso etc., considerati i costi medi per il suo completamento, il valore innanzi ricavato va decurtando, a parere della scrivente, di circa il 12%.

Per cui $1.750 \text{ €/mq} - 12\% = \underline{1.540 \text{ €/mq}}$

La **superficie commerciale** è pari a mq **88**, determinata dalla somma della superficie dei "vani principali e degli accessori diretti" e della superficie omogeneizzata delle "pertinenze ad uso esclusivo" (portico e area esterna) - si veda Quesito n. 3.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato di detta unità immobiliare, per cui:

$$\text{mq } 88 \times 1.540 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.520 \text{ in c.t. } \underline{\text{€ } 135.500,00}$$

(diconsi euro centotrentacinquemilacinquecento/00)

B. Unità immobiliare - Garage

Considerate le caratteristiche della zona ove è ubicato il garage, le sue caratteristiche ed ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata allo stesso si ritiene opportuno considerare i valori, ricavati come in precedenza specificato, la cui media rappresenterà il più probabile reale prezzo di mercato unitario (€/mq) per garage/box in "stato conservativo normale" ubicati nel Comune di Maratea in via Sorgimpiano.

Il valore unitario a mq è così determinato: $(950 \text{ €/mq} + 820 \text{ €/mq}) / 2 = 885 \text{ €/mq}$

Visto che l'unità immobiliare è priva di impianti e porta d'accesso, considerati i costi medi per il suo completamento, il valore innanzi ricavato va decurtando, a parere della scrivente, di circa il 10%.

Per cui $885 \text{ €/mq} - 10\% = 797 \text{ €/mq}$ in c.t. 800 €/mq

La **superficie commerciale** è pari a **mq 41** - si veda Quesito n. 3.

Il risultato così ottenuto rappresenterà il più vicino reale prezzo di mercato dell'immobile in questione, per cui: $\text{mq } 41 \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.800,00$ (**diconsi euro trentaduenmiloottocento/00**)

C. Terreno pertinenziale - Fg 30 p.lla 1133

Considerate le caratteristiche del terreno di pertinenza facente parte del lotto su cui è stato edificato il fabbricato (giacitura, esposizione, etc.) nonché ogni altro elemento, causa e circostanza intrinseca ed estrinseca legata allo stesso, ai fini della presente stima si ritiene congruo il valore pari a 50 €/mq come innanzi ricavato.

L'estensione del terreno di pertinenza, considerato nel suo insieme, è pari a mq 198, come determinato in risposta al Quesito n. 3.

Per cui il probabile valore di mercato del su citato terreno è determinato come segue:

$\text{mq } 198 \times 50 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.900$ (**diconsi euro novemilanovecento/00**)

Dunque la somma dei valori di cui ai precedenti punti rappresenta il probabile valore di mercato degli immobili costituenti il LOTTO come innanzi ricavato

$A + B + C = \text{€ } 135.50,00 + \text{€ } 32.800,00 + \text{€ } 9.900,00 = \text{€ } 178.200,00$

e si può considerare equo e valido sul mercato immobiliare di Maratea.

Da detto valore vanno sottratti i vari costi presunti:

a)	per chiusura vuoto tecnico	€ 600,00	(si veda <u>Quesito n. 6</u>)
b)	per regolarizzare le difformità edilizie ed ambientali :	€ 5.432,00	(si veda <u>Quesito n. 6</u>)
c)	per regolarizzare le difformità catastali:	€ 1.150,00	(si veda <u>Quesito n. 4</u>)
d)	per dotazione immobile di APE:	€ 400,00	(si veda <u>Quesito n. 3</u>)
	in uno	€ 7.582,00	

Per cui il valore di mercato del Lotto costituito dall'unità immobiliare (Fg 30 n. 2311 sub 1) + garage e dal terreno di pertinenza (Fg30 p.lla 1133) nel suo insieme ascende a

€ 178.200,00 - € 7.582,00 = € 170.618,00 in c.t. € 170.600,00

(diconsi euro centosettantamilaseicento/00)

Considerato che tale perizia ha come fine la vendita forzata di beni pignorati, si propone quale prezzo a base d'asta il valore di mercato, come sopra ricavato, decurtato del 10%, per cui il prezzo a base d'asta per i Lotto è determinato come segue:

€ 170.600,00 - 10% = € 153.540,00 in c.t. € 153.500,00

(diconsi euro centocinquantatremilacinquecento/00)

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

I beni staggiti sono di piena ed intera proprietà dell'esecutato.

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.

- Dal CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 12/03/2024 risulta che [REDACTED] proveniente da [REDACTED] (si veda all. Q1)
- Con nota dell'Ufficio d'anagrafe e Stato Civile del Comune di [REDACTED] del 12/03/2024 si comunica che [REDACTED] ha contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] (si veda all. Q2)
- Dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] risulta che [REDACTED], è coniugato dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni (si veda all. Q3).

La scrivente, ritenendo di aver bene e fedelmente assolto il mandato conferitole, rimette la presente relazione al sig. G.E. competente dott.ssa Giuliana Santa Trotta, restando sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede di quanto imanzi.

Sanza, giugno 2024

L'ESPERTO STIMATORE