

Sommario

<b>1. PREMESSA ED ELENCAZIONE DEI QUESITI POSTI:</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA</b>	<b>3</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI – LOTTO A</b>	<b>5</b>
1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	5
2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	5
3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	13
4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	14
5. Procedere alla RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	15
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	15
7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	19
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	19
9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	20
10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	20
11. INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	20
12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	21
13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	23
14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	23
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI – LOTTO B</b>	<b>25</b>
1. IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	25
2. ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.	25
3. PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.	30
4. PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.	30
5. Procedere alla RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	31
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.	32
7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	33
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	33
9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	34
10. VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	34
11. INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	34
12. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.	35
13. PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.	37
14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.	37
<b>4. ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI</b>	<b>38</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>39</b>

**1. Premessa ed elencazione dei quesiti posti:**

Il sottoscritto Cesare Troiano, nato a Potenza il 06.11.1970 e residente in Ruoti (Pz) alla Via Sotto Le Mura, 6; C.F. TRNCSR 70S06 G942G, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n° 2580 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Potenza, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Daniela DI GENNARO del 16 giugno 2018, è stato nominato "esperto estimatore" nella esecuzione immobiliare di cui al procedimento n° 140/2016 – FBS S.p.A. –

Nel verbale di giuramento dell'esperto, venivano posti dal G.E. i seguenti quesiti:

**Controllo preliminare:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

1. *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
2. *elenca 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 alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
5. *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
6. *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
7. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
8. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
9. *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
10. *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
11. *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
12. *procedere alla valutazione dei beni.*
13. *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
14. *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

*Inizio operazioni peritali - prosieguo delle operazioni peritali*

Previo avviso di convocazioni alle parti, il sottoscritto si è recato presso l'immobile ubicato in Via delle Mimose n° 34 ad Atella (Pz) il giorno del 30 ottobre 2018 alle ore 10,30.

Erano presenti, oltre allo scrivente C.T.U. geom. Cesare TROIANO e all'assistente ing. Rocco ACQUAVIA, il sig. \_\_\_\_\_, l'avvocato Pasquale LAMONICA custode giudiziario ed il suo collaboratore avv. Giovanni Viggiani.

Durante il sopralluogo si è proceduto ad eseguire i rilievi architettonici e fotografici del locale ubicato al piano semi interrato.

Successivamente è stato eseguito il sopralluogo presso il fabbricato ubicato in C.da Cappelluccia dove il sottoscritto ha effettuato degli scatti fotografici dell'immobile sia esternamente che internamente all'appartamento.

Considerato che la divisione degli immobili è particolarmente articolata, si stabilisce di comune accordo con il \_\_\_\_\_ di continuare le operazioni di rilevazione degli immobili il giorno 03.11.2018, dopo che lo scrivente abbia acquisito le copie delle planimetrie allegate alle concessioni edilizie dei fabbricati (Allegato 1).

Le operazioni peritali venivano quindi riprese e continuate il giorno 3 novembre 2018, alla presenza costante dell'esecutato \_\_\_\_\_ presso il fabbricato in C.da Cappelluccia e proseguite successivamente presso l'abitazione dello stesso in Via delle Magnolie n° 28.

Dette operazioni, protratte nel tempo presso Pubbliche Amministrazioni, l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Potenza ed altri uffici ed Enti per gli accertamenti di rito, si sono concluse il 12 dicembre 2018.

Da questo paragrafo in poi, la relazione di stima prosegue su fascicoli separati per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati), così come prescritto alla sezione B del punto n° 3 del verbale di accettazione dell'incarico.

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



PROCEDIMENTO N° 140/2016 R.G.E. – FBS SpA -

### LOTTO A

- abitazione in Via delle Magnolie, Foglio 23, particelle 836 sub. 3, 837 sub. 4, 840 sub. 6 e 841 sub. 2 graffate;
- locale garage in Via delle Mimose, Foglio 23, particella 837, sub. 2.



RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. -

4



Firmato Da: TROIANO CESARE Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 62e6af6ddc846e8f224ec30c1affcf

### 3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI

**Controllo preliminare:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Tale documentazione è rappresentata dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Essa è stata redatta dal Notaio \_\_\_\_\_, con studio in Napoli in data 14.02.2017.

Nella relazione notarile sono stati indicati i riferimenti catastali esistenti al momento della certificazione ed i dati storici ipotecari dell'immobile pignorato.

Non avendo rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutato, lo scrivente ha provveduto a richiederne copia presso l'ufficio anagrafe del Comune di Atella, che allega alla presente (Allegato 6).

Pertanto tale documentazione è risultata completa e idonea.

#### 1. *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*

Oggetto del presente lotto sono le seguenti porzioni immobiliari site nel Comune di Atella (Pz), così come correttamente indicato nell'atto di pignoramento immobiliare e precisamente:

- a) abitazione sita in Via delle Magnolie, sviluppatasi su due livelli e riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Atella al Foglio 23, particelle 836 sub. 3, 837 sub. 4, 840 sub. 6 e 841 sub. 2 graffate.

Il diritto reale sul fabbricato oggetto di pignoramento è il seguente:

Piana Proprietà in regime di separazione dei beni da parte di

- b) locale garage sito in Via delle Mimose al piano semi – interrato, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Atella al foglio 23, particella 837, sub. 2.

Il diritto reale sul fabbricato oggetto di pignoramento è il seguente:

Piana Proprietà da parte di

Gli identificativi, trovano piena corrispondenza con i dati catastali esistenti alla data del pignoramento.

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

##### 2.a *Descrizione dell'intero immobile*

Il lotto A oggetto della presente relazione di stima è rappresentato da un appartamento su due livelli in Via delle Magnolie n° 28 e da un garage, attualmente adibito ad ufficio, in Via delle Mimose n° 34, entrambi situati all'interno di un unico complesso immobiliare, avente struttura in c.a., ubicato nel centro urbano del Comune di Atella (Pz).

Il complesso immobiliare è stato realizzato a partire dall'anno 1997, anno del rilascio della concessione edilizia n° 3/1997, con cui veniva autorizzata la costruzione di alloggi per civile abitazione di edilizia agevolata e locali commerciali. L'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 09.09.1999.

RELAZIONE DI STIMA  
PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. –

5

Tutti gli appartamenti e tutti i locali non residenziali, sono serviti dalle strade comunali e si trovano a poca distanza dal centro del Comune di Atella.

## 2.b Descrizione dei locali oggetto di stima

### 2.c Abitazione

E' costituita da 6 vani al Primo Piano, ubicata ad Atella (Pz) in Via delle Magnolie n° 28 ed individuata al N.C.E.U. come segue:

Comune di Atella (Pz), Foglio 23, particelle 836 sub. 3, 837 sub. 4, 840 sub. 6 e 841 sub. 2 graffate, categoria A/2, classe 2, vani 6 rendita €. 387,34.

Esso si presenta in ottime condizioni di manutenzione, sia nella struttura che nelle rifiniture; è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Tutti gli ambienti sono pavimentati e tinteggiati.



Foto 1 – esterno abitazione lato ingresso



Foto 7 – esterno abitazione lato ingresso



Foto 8 -- camera da letto al primo piano

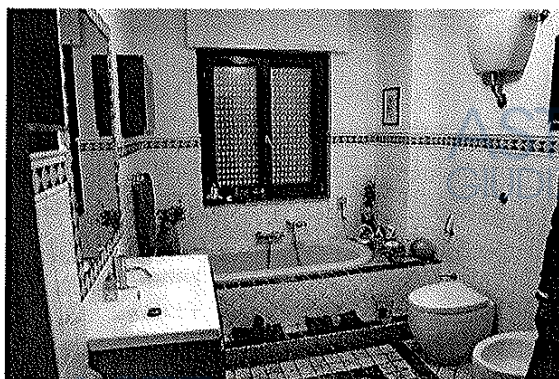


Foto 9 -- bagno al primo piano



Foto 10 -- soggiorno al primo piano



Foto 11 -- pranzo al primo piano



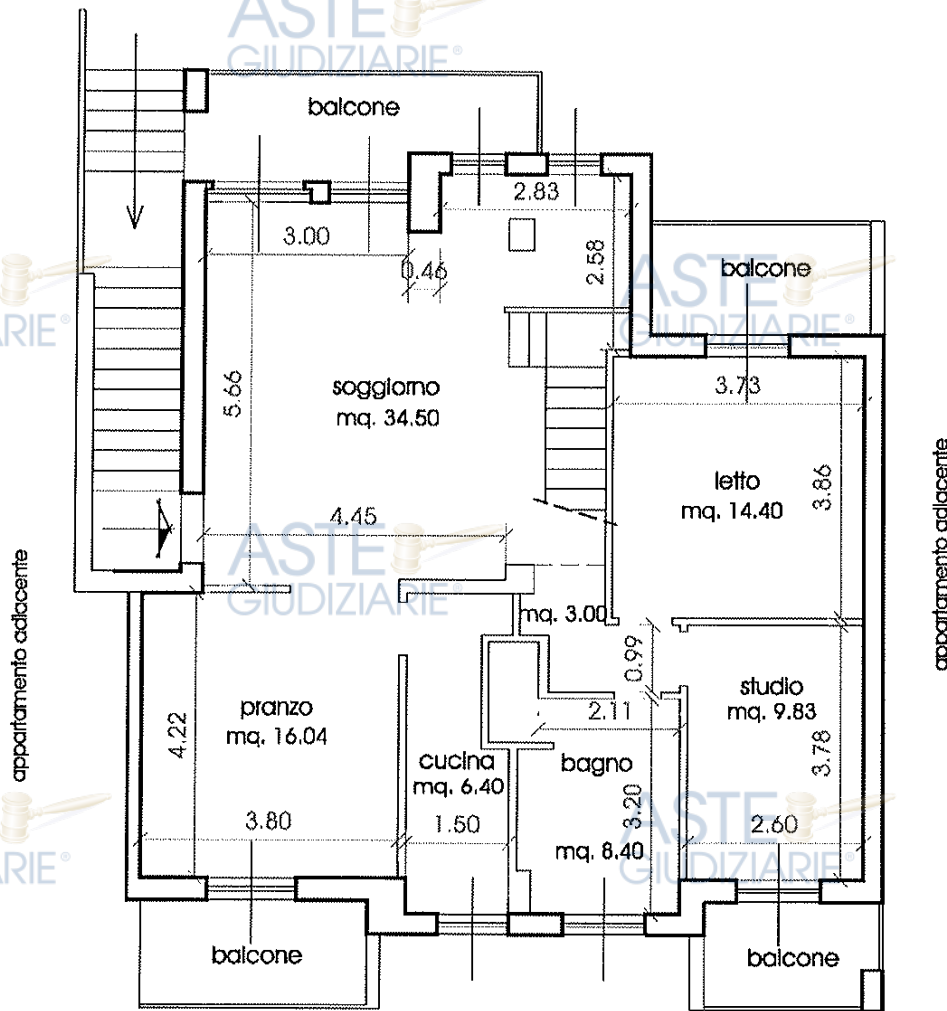
Foto 12 -- cucina al primo piano



Foto 13 -- camera da letto al secondo piano

Primo Piano

h. 2.72





Di seguito tabella riepilogativa con le superfici utili, l'altezza e l'esposizione dell'unità immobiliare.

Piano/destinazione d'uso	Superficie netta mq.	Altezza m.	Esposizione
<b>Piano semi - interrato</b>			
garage	16,50	2,80	Est
<b>Primo Piano</b>			
soggiorno	34,5	2,72	Sud/Ovest
letto	14,4	2,72	Nord
Studio	9,83	2,72	Nord/Est
corridoio	3	2,72	intercluso
bagno	8,4	2,72	Est
cucina	6,4	2,72	Est
pranzo	16,04	2,72	Sud/Est
balconi	21,00		
<b>Sottotetto</b>			
letto	23,58	1,67	Sud
bagno	2,56	1,67	Sud
letto	20,7	1,67	Nord
corridoio e cabina armadio	6	1,67	interclusi
<b>Totale</b>	<b>182,91</b>		

#### 2.d Garage

E' costituito da un locale non residenziale al Piano semi interrato, ubicato ad Atella (Pz) in Via delle Mimose n° 34 ed individuato al N.C.E.U. come segue:

Comune di Atella (Pz), Foglio 23, particella n° 837, sub. 2, cat. C/6, Classe 2, mq 33, rendita € 35,79.

Esso si presenta in ottime condizioni di manutenzione, sia nella struttura che nelle rifiniture; è dotato di un bagno e di impianti idrico ed elettrico.

Tutti gli ambienti sono pavimentati e tinteggiati.



Foto 1 - ingresso locale

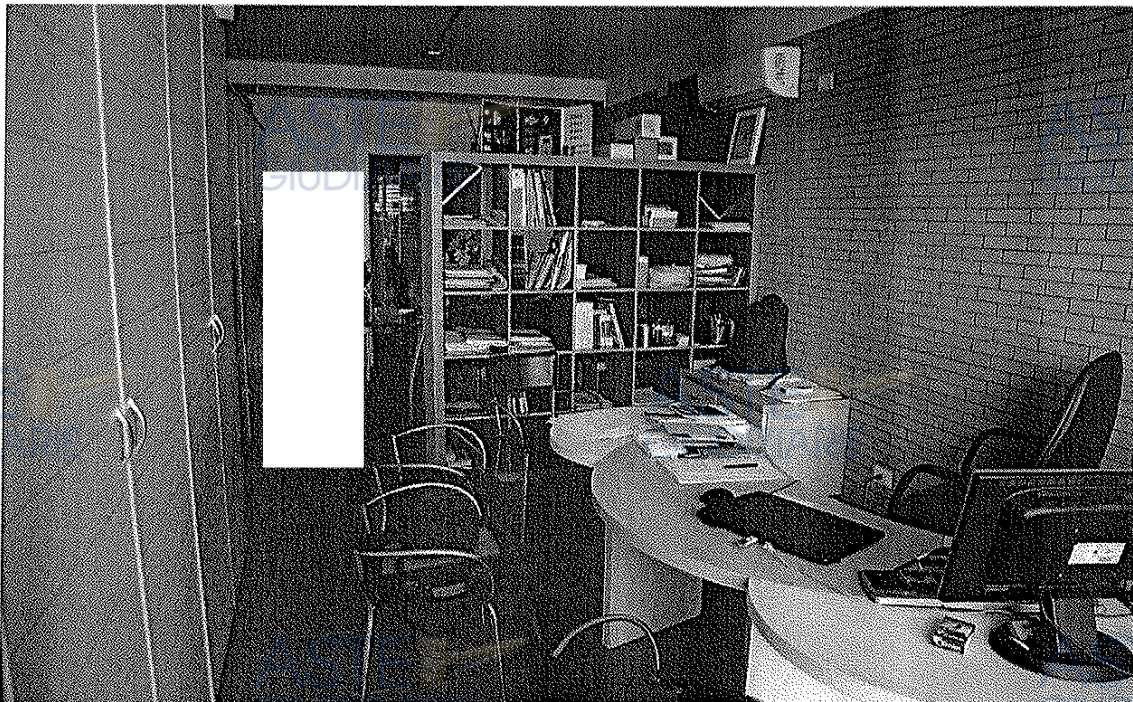


Foto 2 – interno locale



Foto 4 – interno locale



Foto 5 – bagno

RELAZIONE DI STIMA  
PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. -

Prospiciente ad esso è presente un ampio spazio esterno pavimentato, in cui è possibile posteggiare un paio di autovetture, al quale si accede dalla limitrofa Via delle Mimose.

L'unità immobiliare si compone di un primo ambiente di mq. 25, attualmente adibito ad uso ufficio, a cui si accede ad un bagno di ulteriori mq. 4,50.

Tuttavia, come vedremo di seguito, non tutta la superficie del locale corrisponde a quella riportata negli elaborati allegati alla concessione edilizia.

Si riporta di seguito la pianta dello stato di fatto, scaturita dal rilievo architettonico effettuato all'interno del locale e accanto la pianta riportante la superficie vendibile, scaturita riportando il tramezzo a 5,00 m. dal muro sul lato di ingresso, così come autorizzato con la concessione edilizia n° 3/1997 e succ. varianti.

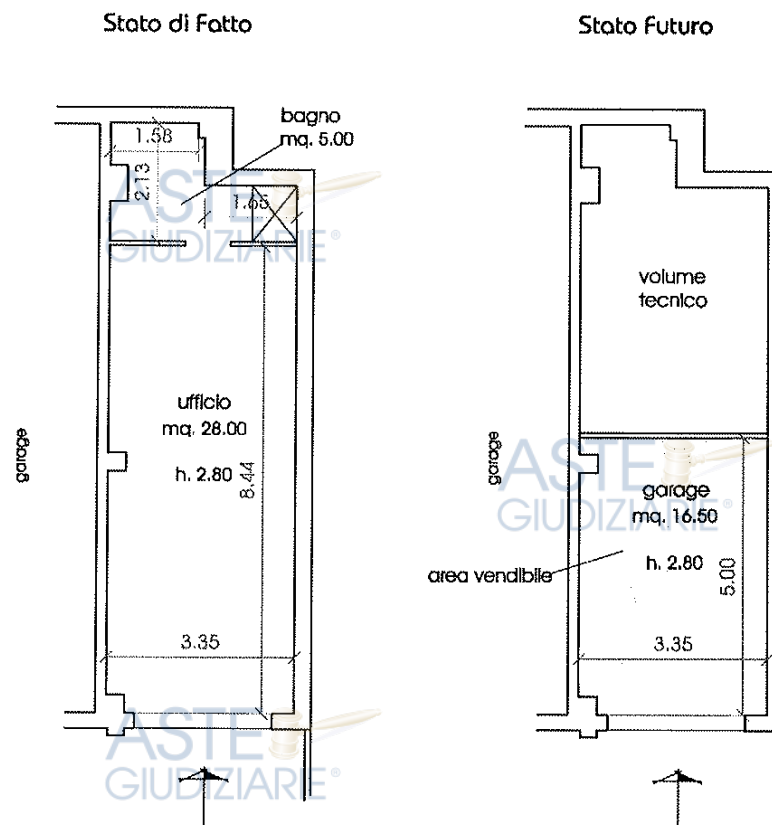


Figura 2 - Pianta Piano semi interrato

### 2.1 Metodo di calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale viene determinata sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nel seguito riportate.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

per il calcolo delle mura perimetrali, si applica convenzionalmente una maggiorazione del 110%.

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- b.1) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b.2) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare avviene nei modi seguenti:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Infine la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura, per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Di seguito si riportano i criteri per il calcolo della superficie omogeneizzata.

#### **A. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

##### **A.1) Superficie scoperta.**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- A.1.1) al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- A.1.2) al 2% per superfici eccedenti detto limite;

##### **B.1) Balconi, terrazzi e similari.**

La superficie va computata come di seguito:

- B.1.1) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- B.1.2) nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- B.1.3) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- B.1.4) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori;
- B.1.5) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- B.1.6) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

#### **B. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- B.1) del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- B.2) del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

- B.3) del 35% in caso di mansarde e sottotetti non abitabili con altezza inferiore a 2,40 m e superiore a 1,50 m.;
- B.3) posti auto coperti 35%;
- B.4) posti auto scoperti 20%

Premesso quanto sopra nel seguito si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Vani/pertinenze	Superficie reale mq.	Coefficiente C	Superficie commerciale
<b>Sup. vani principali e accessori</b>	92,57	1,1	101,827
<b>pertinenze esclusive di ornamento</b>			
balconi	21	0,30	6,30
<b>pertinenze esclusive di servizio</b>			
sottotetto non abitabile	50	0,35	17,50
posto auto coperto	16,5	0,35	5,78
<b>Totale</b>	<b>180,07</b>		<b>131,40</b>

## 2.2 Attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto, in data 17.10.2018, ha inoltrato richiesta tramite P.E.C. all'ufficio energia della Regione Basilicata, al fine di voler accertare l'esistenza o meno dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile oggetto di stima (allegato 2).

Successivamente il suddetto ufficio, ha inviato un'attestazione tramite PEC, comunicando l'esistenza del certificato di prestazione energetica, il quale ha classificato l'unità immobiliare in classe energetica "E" (Allegato 6).

## 3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto pignorato si compone di due unità immobiliari urbane, censite al N.C.E.U. del Comune di Atella (Pz), come di seguito riportato:

- abitazione sita in Atella (Pz), in Via delle Magnolie n° 28, riportata in catasto al Foglio 23, particelle 836 sub. 3, 837 sub. 4, 840 sub. 6 e 841 sub. 2 graffate, categoria A/2, classe 2, vani 6 rendita € 387,34;
- locale garage, sito in Atella (Pz) in Via delle Mimose n° 34, riportato in catasto al Foglio 23, particella n° 837, sub. 2, cat. C/6, Classe 2, mq 33, rendita € 35,79.

### 3.1 storia catastale del bene.

Il suolo su cui è stato edificato il fabbricato l'immobile oggetto di pignoramento, era identificato sulla mappa di impianto con il numero di particella 30 del Foglio 23 del Comune di Atella.

A seguito di frazionamento e a partire dall'impianto meccanografico catastale del 30.10.1978 le attuali particelle 836, 837, 840 e 841, venivano identificate con il numero 190. Dopo il frazionamento n° 278 del 25.09.1989, in atti dal 19.05.1990, la particella è diventata la n° 388; un ulteriore frazionamento il n° 4852 del 22.11.1996 ha costituito la particella n° 827; con il tipo mappale n°

4216.1 del 30/12/1998, si è costituita la particella n° 837 avente qualità ente urbano.

### 3.2 sovrapposizione delle planimetrie.

Per quanto riguarda le piante delle unità immobiliari, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare il rilievo architettonico degli immobili, a redigere le piante dello stato di fatto e a sovrapporle con le piante catastali, riscontrando le seguenti difformità:

a) abitazione primo piano

buona sovrapposibilità tra la pianta dello stato di fatto e quella catastale, tranne che per lievi differenze che non influiscono minimamente sulla qualità e classe dell'appartamento.

b) sottotetto

corrispondenza del contorno esterno e lieve differenza nell'ubicazione di un tramezzo trasversale, che comunque, anche in questo caso, non ha effetti sulla consistenza catastale del bene.

c) garage

la pianta corrisponde abbastanza bene con quella catastale, tranne che per lievi differenze di graficismo e per il fatto che in quella catastale non è stato riportato il tramezzo che divide il locale principale dal bagno, probabilmente perché quest'ultimo è stato realizzato dopo l'accatastamento. Tuttavia, così come accennato in precedenza, poiché la superficie vendibile è inferiore a quella attualmente disponibile e siccome bisognerà procedere a suddividere materialmente il locale così come previsto nella concessione edilizia, sarà necessario anche redigere una nuova denuncia di variazione catastale che avrà un costo di € 400,00 che verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

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

**LOTTO A** – piena proprietà dell'appartamento ubicato nel Comune di Atella (Pz) in Via delle Magnolie n° 28, piano primo e secondo; è composto da un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, due camere, un bagno e balconi al primo piano ed una soffitta comunicante non abitabile al secondo piano; confina a sud e a nord in aderenza con altri appartamenti, ad Ovest con affaccio su giardino privato prospiciente Via delle Magnolie ad Est con affaccio su accesso privato ai garages prospicienti Via delle Mimose; è riportato nel C.F. del Comune di Atella al foglio 23, particelle 836 sub. 3, 837 sub. 4, 840 sub. 6 e 841 sub. 2 graffate, categoria A/2, classe 2, vani 6 rendita €. 387,34.

Garage al piano semi interrato dello stesso fabbricato in Via delle Mimose n° 34, al piano semi interrato; confina a Sud con altro garage, a Nord con un passaggio pedonale, ad Est con accesso carrabile privato prospiciente Via delle Mimose; è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella n° 837, sub. 2, cat. C/6, Classe 2, mq 33, rendita € 35,79.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Vi è concessione edilizia n. 54 del 27.06.1997, lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni, dall'installazione di una scala di accesso al piano sottotetto e da un aumento di superficie del balcone sul lato Ovest dell'appartamento e della soffitta;
- apertura di finestre nel locale soffitta;

- superficie utile del locale garage, maggiore rispetto a quella approvata, poiché è stato occupata un'area da destinarsi a "spazio di intercapedine".

L'immobile ricade in zona "Area C11".

PREZZO BASE euro **126.000,00**;

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

Il fabbricato, come riportato nella storia catastale del bene, è stato edificato sulle particelle originarie n° 33, 34, 35 e 36 del foglio 23 del Comune di Atella, originariamente di proprietà di

- 1) Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_, in data 14 aprile 1979, repertorio n.64600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 3 maggio 1979, ai nn. 4736/4191, il signor \_\_\_\_\_ ha venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Rionero in Vulture (PZ), la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di ettari 3.71.85, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle: 190, 253, 256, 124 e 133. Nell'indicato atto è stata costituita una servitù di passaggio a carico della particella 190 del foglio 23 e a favore delle particelle 257, 252, 254 e 255 del foglio 23, da esercitarsi su una strada della larghezza di metri 4 (quattro) che si sviluppa lungo il lato nord est della particella 257 e lungo il lato est delle particelle 252, 254 e 255. Si elencano di seguito i successivi atti di compravendita che hanno interessato le particelle su cui i beni sono stati edificati, nonché gli stessi beni oggetto di pignoramento.
- 2) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Venosa (PZ), in data 23 luglio 1986, repertorio numero 28310, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), il 19 agosto 1986, ai nn. 8954/7676, con cui i coniugi \_\_\_\_\_ hanno venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Atella (PZ), codice fiscale: \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 1.625, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particella 253 (già 190/C).
- 3) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Melfi (PZ), in data 5 agosto 1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), il 25 agosto 1988, ai nn. 10338/8621, con cui i coniugi \_\_\_\_\_ hanno venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Atella (PZ), codice fiscale: \_\_\_\_\_, la piena proprietà della quota pari a 1/2 (un mezzo), dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 2.087, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle 126 (già 126/a), 277 (già 126/b) e 127.
- 4) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Melfi (PZ), in data 16 maggio 1989, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 14 giugno 1989, ai numeri 7269/6217, con cui i coniugi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, hanno venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Atella (PZ), codice fiscale: \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 2.002, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particella 257 e la piena proprietà della quota pari a 3/4 (tre quarti) dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 2001, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particella 252 (derivata dalla particella 190).

- 5) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_, in data 4 agosto 1989, repertorio n. 79.146, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 23 agosto 1989, ai numeri 9988/8482, con cui i coniugi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, hanno venduto alla \_\_\_\_\_, con sede in Atella (PZ), codice fiscale: \_\_\_\_\_, la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo), dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 1.000, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particella 256.

- 6) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Melfi (PZ), in data 8 febbraio 1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 5 marzo 1990, ai numeri 3425/2969, con cui i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, hanno venduto alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (PZ), codice fiscale: \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 1.467, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle 384 (ex 190/c), 418 (ex 228/e), 420 (ex 229/c), 229/a, 419 (ex 229/b) e 422 (ex 229/e) e la piena proprietà della quota pari a 1/2 (un mezzo) dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 401, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle 380 (ex 256/c) e 395 (ex 190/p), nonché la piena proprietà della particella 128/a del foglio 23, di ca. 64.

- 7) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Melfi (PZ), in data \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 28 luglio 1990, ai numeri 9763/8388, con cui i coniugi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, hanno venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Atella (PZ), codice fiscale: \_\_\_\_\_, già proprietaria della restante quota di 3/4 (tre quarti), la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto) dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 705, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle 252 (ex 252/a), 360 (ex 252/e) e 364 (ex 252/i), nonché la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 306, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particella 358 (ex 252/c).

- 8) convenzione edilizia di lottizzazione ai sensi della legge 1150/42, ricevuta dal Notaio \_\_\_\_\_

RELAZIONE DI STIMA

16

PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. -



di Melfi, in data 15 gennaio 1990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 13 febbraio 1990 ai nn. 2407 /2111, tra la società

con sede in Atella (PZ), codice fiscale: ( ), riguardante le porzioni di terreno sito nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, riportate nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle 405, 414, 417, 385, 421, 386, 387, 388, 359, 355 e 353.

- 9) atto di compravendita ricevuto dal Notaio di Melfi (PZ), in data 9 dicembre 1996, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 2 gennaio 1997, ai nn. 20/19. con cui la società , con sede in Atella (PZ), codice fiscale: ha venduto alla società , con sede in Potenza (PZ), codice fiscale: la piena proprietà della porzione di terreno sita nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Portiello, della superficie complessiva di mq. 1604, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle 825, 827, 828, 831 e 830 (risultanti dalla fusione e successivo frazionamento delle particelle 386, 387, 388, 414, 417, 405, 418, 384 e 420 tutte del foglio 23). Su detta porzione di terreno la società , ha edificato a propria cura e spese, divenendone proprietaria per accessione, le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione;

atto di assegnazione a socio di cooperativa ricevuto dal Notaio di Potenza (PZ), in data 20 aprile 2000, repertorio numero 1964, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 9 maggio 2000 ai nn. 6654/5036, con cui la società

, che ha acquistato in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione. Nell'indicato atto di compravendita il signor si è accollato le quote di mutuo di lire 75.000.000 (settantacinquemilioni) pari ad euro 38.734,27 (trentottomilasettecentotrentaquattro virgola ventisette) e di lire 50.000.000 (cinquantamilioni) pari ad euro 25.822,84 (venticinquemilaottocentoventidue virgola ottantaquattro), gravanti sulle porzioni immobiliari in oggetto a seguito dei frazionamenti degli atti di mutuo contratti dalla società

**6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Lo stato attuale, come risulta evidente dalle tavole allegate (Allegato 5), presenta delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia e che si descrivono di seguito:

appartamento

Le difformità sono rappresentate principalmente da una diversa distribuzione degli spazi interni, dall'installazione di una scala di accesso al piano sottotetto e da un aumento di superficie del balcone sul lato Ovest dell'appartamento.

soffitta

Anche in questo caso la difformità principale è costituita dalla diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che dall'apertura di finestre non previste nel progetto approvato.

garage

Innanzitutto la destinazione d'uso del locale garage è stata mutata in quanto attualmente il locale

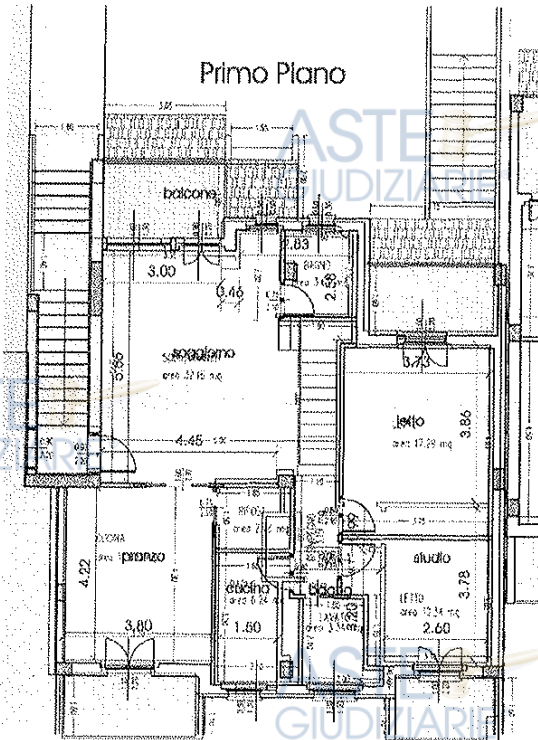


Figura 4 – Primo Piano - sovrapposizione stato attuale con i disegni della Concessione edilizia

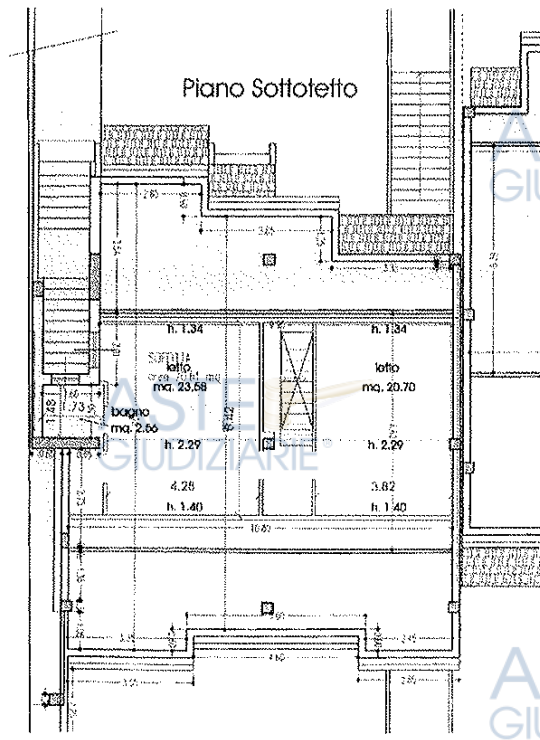


Figura 5 – Piano sottotetto - sovrapposizione stato attuale con i disegni della Concessione edilizia

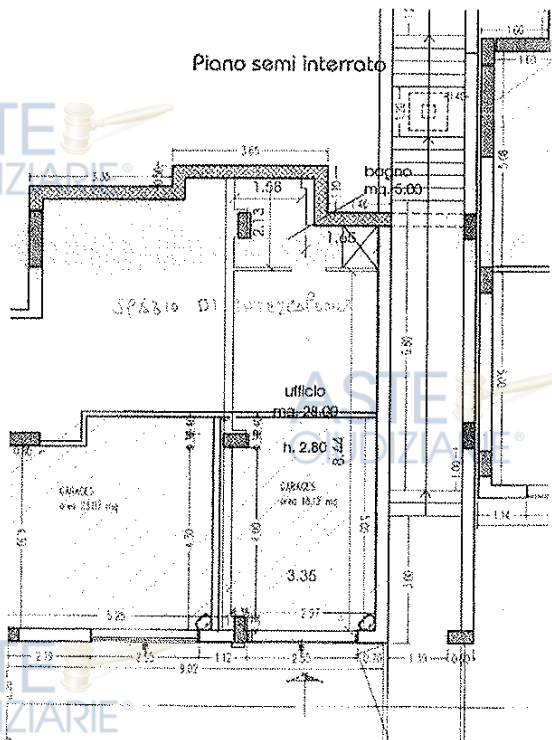


Figura 6 – Piano semi interrato - sovrapposizione stato attuale con i disegni della Concessione edilizia

è utilizzato come ufficio privato; la superficie utile è maggiore rispetto a quella approvata, poiché è stato occupata un'area da destinarsi a "spazio di intercapedine" nel quale è stato anche realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un bagno a servizio dell'ufficio.

Al fine di sanare le difformità, occorrerà procedere alla realizzazione di un tramezzo che divida il garage dallo "spazio di intercapedine" e ripristinare la destinazione d'uso originaria, cioè garage.

Trattandosi di opere interne non soggette a permesso di costruire, ma a semplice presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, tali difformità possono essere facilmente sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001. Il costo complessivo sia per i lavori edili, che per gli oneri di sanatoria al Comune di Atella, Diritti e spese tecniche ammonta ad € 3.000,00.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Atella (PZ) della

concessione edilizia principale n. 03 del 21.01.1997 e successiva concessione edilizia n° 54 del 27.06.1997, intestate alla ' con sede in Potenza in Via Addone.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Atella, non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità degli immobili

#### **6. Stato di possesso dell'immobile**

Gli immobili in esame, all'atto del sopralluogo del sottoscritto, risultano essere occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia convivente.

Nonostante la richiesta via PEC del 22.10.2018 all'Agenzia delle Entrate di Potenza e successivi solleciti di persona presso l'ufficio preposto, ad oggi tale ufficio non ha ancora comunicato se gli immobili interessati dalla presente procedura, sono oggetto di contratto di locazione (vedi allegato 6).

#### **7. vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Potenza sul portale SISTER, risultano al 16.12.2018, le seguenti formalità:

ANNOTAZIONE del 27/03/2000 - Registro Particolare 519 Registro Generale 4722  
Pubblico ufficiale \ Repertorio 782 del 28/12/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2134 del 1999

ANNOTAZIONE del 27/03/2000 - Registro Particolare 521 Registro Generale 4724  
Pubblico ufficiale \ Repertorio 834 del 09/02/2000

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 176 del 1998

TRASCRIZIONE del 09/05/2000 - Registro Particolare 5036 Registro Generale 6654

Pubblico ufficiale \ Repertorio 1964 del 20/04/2000

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 3489 Registro Generale 12745

Pubblico ufficiale SEM SPA Repertorio 31565 del 30/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 03/10/2011 - Registro Particolare 10732 Registro Generale 13740

Pubblico ufficiale \ Repertorio 16521/9275 del 12/09/2011

RELAZIONE DI STIMA  
PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. – C



**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 796 Registro Generale 11716

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 891 del 01/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 28/11/2016 - Registro Particolare 17100 Registro Generale 20112

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2452 del 19/11/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Si precisa che l'onere per la procedura della regolarizzazione edilizia, così come meglio specificato in risposta al quesito n. 6, ammonta ad € 3000,00 che verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Da ricerche effettuate mediante il Catalogo Dati della Regione Basilicata, i beni oggetto di stima non ricadono in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Per allineare la situazione dello stato di fatto con quella catastale, occorre procedere alla redazione di una pratica di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo di tale variazione è pari ad € 400,00 che verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

**8. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

L'immobile non ricade in area demaniale.

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

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto non sono risultate altre formalità, vincoli e oneri oltre a quanto già riportato nei fascicoli della procedura.

Per quanto riguarda gli usi civici, il sottoscritto ha inoltrato istanza presso il Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà della Regione Basilicata, che ha certificato quanto segue:

*"per i terreni di cui al foglio 23, particelle n° 836, 837, 840 e 841 (in uno ex 30), in Atella, sono da ritenersi "estranei" al demanio civico comunale" (allegato 6).*

**10. informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Si omette trattandosi di immobile non condominiale, inoltre, così come già detto, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul cespite pignorato. (vedi visure ipotecarie aggiornate -- allegato 3)

### 11. procedere alla valutazione dei beni.

Il metodo di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato secondo il quale il valore "V" di un bene immobile è dato dalla risoluzione della seguente espressione matematica:  $V_{\text{mercato}} = V_{\text{unità di superficie}} * \text{Sup. commerciale}$ .

#### 12.1 analisi trimestrale del mercato immobiliare n. 3/2018

Nel secondo trimestre del 2018 si è consolidato il rialzo degli scambi di abitazioni. Le compravendite sono state pari a 153.693, una crescita del 5,6% su base annuale e del 5% su base semestrale.

L'aumento più consistente si è registrato nelle aree del Nord Est (+9,3%) e nelle Isole (+7,1%). Tra le maggiori città italiane, l'unica che mostra un leggero calo nelle compravendite è Roma (-0,8%) anche se resta la città con il maggior volume di compravendite (8.535 transazioni). Le migliori performance si registrano, invece, a Firenze e Genova, che crescono del 4,7%, a Milano e Palermo (+4,4%) e a Torino (+4%). Bene anche Bologna (+2,8%) e Napoli (+2,7%).

Anche sul fronte delle quotazioni si registra una dinamica positiva. Per la prima volta infatti, in dieci anni, i prezzi delle abitazioni nelle grandi città stanno registrando un aumento generalizzato, anche se di lieve entità. Ad aumentare sono soprattutto i valori delle abitazioni medio-piccole nelle zone dove è maggiore la domanda di locazione (e dove è forte la domanda di investimento) e i prezzi degli appartamenti medio-grandi nelle zone di buon livello residenziale e degli immobili di pregio in centro.



Variazioni % tendenziali numero di compravendite -- fonte OMI

Tipologie queste ultime che vengono acquistate quasi esclusivamente per uso diretto, essendo i rendimenti da locazione a livelli non sufficienti per giustificare l'investimento.

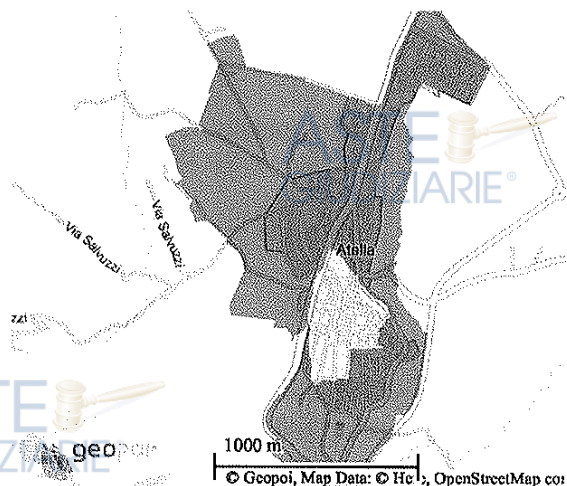
Nel primo semestre dell'anno i prezzi sono aumentati dello 0,9% nella media delle grandi città. A guidare la classifica è Bologna (+4,9%), seguita da Milano (+3,8%) e Napoli (+1,3%).

Per quanto riguarda gli affitti, i canoni in media sono aumentati dell'1,1%, consolidando una crescita avviata due anni fa.

Per quanto concerne la fascia/zona in cui gli immobili ricadono in base alla classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano, questi ricadono in zona **D1** -- microzona 2.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale.



Zona D1

Nell'area considerata, sono stati rinvenuti i dati riguardanti gli annunci per la compravendita di locali ad uso abitativo, e che si riportano nella tabella SCHEDE ANNUNCI IMMOBILIARI 2° SEMESTRE 2018 – Residenziale allegata.

### 12.2 La procedura di stima adottata

Per determinare il valore dell'unità immobiliare all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e

dell'offerta di quel bene su quel determinato mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico o analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto non sono disponibili dati attendibili.

La stima verrà, pertanto, definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento alla media dei valori degli annunci pubblicati dall'agenzia immobiliare , con sede in Piazza G. Fortunato, 28.

Tali valori, per locali commerciali, in normali condizioni, vanno da un minimo di € 722/mq ad un massimo di € 1400/mq. Nel caso specifico, considerati i valori di mercato per la zona D1 dove ricade l'immobile, lo stato buono di conservazione, la presenza di un garage e di parcheggio, l'ottimo collegamento con le strade comunali e la vicinanza al centro del Comune di Atella, il valore stimato viene assunto in € 1100/mq.

Considerato:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (obsolescenza tecnologica) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si ritiene opportuno stimare il prezzo base d'asta riducendo del 10% il valore di mercato precedentemente stimato, pertanto:  $P_{\text{Base asta Lotto}} = 0,90 * 144.100,00 \text{ €} = \text{€ } 129.690,00$ .

Al valore sopra stimato occorre detrarre gli oneri per la sanatoria della diversa distribuzione interna, per le opere murarie del garage e per la redazione della variazione catastale. Dal momento che i suddetti oneri ammontano ad euro 3.000,00 + 400,00, ne consegue che  $V = 129.690,00 € - 3.400,00 € = 126.290,00 €$  ed in cifra tonda **€ 126.000,00**

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

Si omette dal momento che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota.

**13. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dalle certificazioni acquisite presso l'ufficio di anagrafe e stato civile del Comune di Filiano, risulta che dal 25.03.1999 e quindi dalla data del pignoramento a tutt'oggi, l'esecutato risiede Nel Comune di Atella (Pz) in Via delle Magnolie n° 28.

Per quanto riguarda lo stato civile, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Atella un certificato di matrimonio ed un estratto dell'atto di matrimonio, dai quali risulta che il \_\_\_\_\_ è coniugato con la : \_\_\_\_\_ tal

– Rionero in Vulture.

Da annotazioni dell'estratto di matrimonio risulta che: "Con atto in data 12.09.2011, n. 16.521 a rogito del notaio \_\_\_\_\_ del distretto notarile di Potenza, Lagonegro e Melfi, i coniugi

\_\_\_\_\_ hanno scelto ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del C.C. di destinare un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della loro famiglia." (allegato 6)

Tuttavia entrambi i certificati non riportano se l'esecutato risulta essere coniugato in regime di comunione o separazione dei beni.

Lo scrivente, durante il primo accesso, ha formulato la domanda all'esecutato, il quale ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni (vedi verbale di cui all'allegato 1); ciò trova ulteriore riscontro nell'atto di assegnazione a socio di cooperativa ricevuto dal notaio \_\_\_\_\_ Potenza in data 20.04.2000, repertorio n° 1964, con cui la società

\_\_\_\_\_ le unità immobiliari oggetto del presente esecuzione ed in cui viene riportato che lo stesso ha acquistato "in regime di separazione dei beni".

PROCEDIMENTO N° 140/2016 R.G.E. – FBS SpA –

LOTTO B

- abitazione in corso di costruzione in C.da Cappelluccia



### 3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI

**Controllo preliminare:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567

c.p.c.

Tale documentazione è rappresentata dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Essa è stata redatta dal Notaio \_\_\_\_\_ con studio in Napoli in data 14.02.2017.

Nella relazione notarile sono stati indicati i riferimenti catastali esistenti al momento della certificazione ed i dati storici ipotecari dell'immobile pignorato.

Non avendo rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutata, lo scrivente ha provveduto a richiederne copia presso l'ufficio anagrafe del Comune di Atella, che allega alla presente (Allegato 6).

Pertanto tale documentazione è risultata completa e idonea.

#### 1. **identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il diritto reale sul fabbricato oggetto di pignoramento è il seguente:

Piana Proprietà da parte della signora \_\_\_\_\_

Il bene oggetto di pignoramento, così come correttamente indicato nell'atto di pignoramento immobiliare è:

Fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Atella (Pz), alla Contrada Cappelluccia, snc, identificato catastalmente al Foglio 23, particella n° 987, cat. in corso di costruzione, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori.

Gli identificativi, trovano piena corrispondenza con i dati catastali esistenti alla data del pignoramento.

Al fine di constatare l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno su cui lo stesso insiste, lo scrivente ha effettuato una ricerca tramite il portale RSDI della Regione Basilicata, da cui è possibile constatare la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto della zona (Allegato 4).

#### 2. **elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

##### 2.a *Descrizione dell'intero immobile*

Il lotto B oggetto della presente relazione di stima è rappresentato da un appartamento su due livelli ed un garage al piano semi interrato, entrambi situati all'interno di un unico complesso immobiliare, avente struttura in c.a., ubicato in un'area urbana del Comune di Atella (Pz).

Il complesso immobiliare è stato realizzato a partire dall'anno 2007, anno di rilascio del primo permesso di costruire n° 36/2007, al quale si sono susseguiti il P.d.C. n° 28/2008 e l'ultimo Permesso l'11/2009.

Tutti gli appartamenti e tutti i locali non residenziali, sono serviti dalle strade comunali e si trovano a poca distanza dal centro del Comune di Atella.

##### 2.b *Descrizione dei locali oggetto di stima*

##### 2.c Abitazione

E' realizzata su due livelli collegati mediante una scala interna. Il piano terra è composto da un open space, su cui con molta probabilità troveranno spazio un soggiorno-pranzo ed una cucina. Un bagno ed un locale ripostiglio. Al primo piano verrà realizzata la zona notte.

Poiché come detto, il fabbricato è ancora in corso di costruzione, le destinazioni d'uso degli ambienti, non sono perfettamente riconoscibili.

Esso si presenta in ottime condizioni di manutenzione, sia nella struttura che nelle rifiniture; è dotato di predisposizione di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Tutti gli ambienti sono ancora privi di pavimenti, rivestimenti e tinteggiatura.



Foto 1 – esterno abitazione lato ingresso



Foto 7 – esterno abitazione prospetto posteriore



Foto 8 – esterno abitazione prospetto laterale



Foto 9 – interno



Foto 10 – soggiorno al primo piano



Foto 11 – interno



Foto 12 – primo piano



Foto 13 – camera da letto al secondo piano

### 2.d Garage

E' costituito da un locale principale con accesso carrabile al Piano semi interrato, in cui sono state realizzate delle divisioni interne non previste sul permesso di costruire, più un ampio locale sulla destra di oltre 83 mq.

Esso si presenta in ottime condizioni di manutenzione, sia nella struttura che nelle rifiniture.

Essendo in corso di costruzione, è ancora privo in parte di massetto, di pavimentazione e di tinteggiatura.



Foto 3 – interno locale garage

Prospiciente ad esso è presente un agevole ingresso carrabile pavimentato con un massetto in cls.



Foto 4 – interno locale di fianco al locale garage

Di seguito tabella riepilogativa con le superfici utili, l'altezza e l'esposizione dell'unità immobiliare.

Piano/destinazione d'uso	Superficie netta mq.	Altezza m.	Esposizione
<b>Piano semi - interrato</b>			
garage	134,79	2,60	semi interrato
<b>Piano Terra</b>			
soggiorno - pranzo - cucina	105	2,85	Nord/Est/Sud
S2	7,16	2,85	intercluso
bagno	4,57	2,85	Sud
terrazzo	18,50		
<b>Primo Piano</b>			
letto 1	13,74	2,85	Nord/Ovest
bagno 1	5,04	2,85	intercluso
bagno 2	7,14	2,85	intercluso
letto 2	17,45	2,85	Sud/Ovest
letto 3	13,13	2,85	Sud/Est
corridoi	32,78	2,85	
terrazzo	14,1		
<b>Totale</b>	<b>373,4</b>		

### 2.1 Metodo di calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale viene determinata sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nel seguito riportate.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- c) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; per il calcolo delle mura perimetrali, si applica convenzionalmente una maggiorazione del 110%.
- d) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - b.1) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - b.2) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare avviene nei modi seguenti:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. - I

28

Infine la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura, per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Di seguito si riportano i criteri per il calcolo della superficie omogeneizzata.

**C. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

**A.1) Superficie scoperta.**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

A.1.1) al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

A.1.2) al 2% per superfici eccedenti detto limite;

**B.1) Balconi, terrazzi e similari.**

La superficie va computata come di seguito:

B.1.1) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

B.1.2) nella misura del 30%, fino a mq. 25;

B.1.3) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

B.1.4) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

B.1.5) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

B.1.6) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**D. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

B.1) del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

B.2) del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;

B.3) del 35% in caso di mansarde e sottotetti non abitabili con altezza inferiore a 2,40 m e superiore a 1,50 m.;

B.3) posti auto coperti 35%;

B.4) posti auto scoperti 20%

Premesso quanto sopra nel seguito si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Vani/pertinenze	Superficie reale mq.	Coefficiente C	Superficie commerciale
<b>Sup. vani principali e accessori</b>	206	1,1	226,6
<b>pertinenze esclusive di ornamento</b>			
balconi/terrazzi	32,6	0,30	9,78
<b>pertinenze esclusive di servizio</b>			
posto auto coperto	134,79	0,35	47,18
soffitta non abitabile	70	0,35	24,50
<b>Totale</b>	<b>443,39</b>		<b>308,06</b>

## 2.2 Attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto, in data 17.10.2018, ha inoltrato richiesta tramite P.E.C. all'ufficio energia della Regione Basilicata, al fine di voler accertare l'esistenza o meno dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile oggetto di stima (allegato 2).

Successivamente il suddetto ufficio, ha inviato un'attestazione tramite PEC, comunicando l'inesistenza del certificato di prestazione energetica per l'immobile in questione.

## 3. *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Il lotto pignorato si compone di un'abitazione allo stato rustico, censite al N.C.E.U. del Comune di Atella (Pz), come di seguito riportato:

- fabbricato in corso di costruzione sito in Atella (Pz), in C.da Cappelluccia, riportato in catasto al Foglio 23, particella 987, senza indicazione di superficie, di categoria e di rendita catastale.

### 3.1 storia catastale del bene.

Il suolo su cui è stato edificato il fabbricato l'immobile oggetto di pignoramento, era identificato sulla mappa di impianto con le particelle n° 33, 34, 35 e 36 del Foglio 23 del Comune di Atella.

A seguito di frazionamento e a partire dall'impianto meccanografico catastale del 30.10.1978 l'attuale particella 987 era identificata con i numeri di impianto sopra riportati. Dopo il frazionamento n° PZ0058780 del 24.05.2005, in atti dal 24.05.2005, le particelle hanno assunto come identificativo il n° 911; con il tipo mappale n° PZ0295693 del 03/11/2008, si è costituita la particella n° 987 avente qualità ente urbano.

### 3.2 sovrapposizione delle planimetrie.

Si omette in quanto i fabbricati in corso di costruzione, sono in catasto privi di planimetrie.

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

**LOTTO B** – piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Atella (Pz), in C.da Cappelluccia, snc, piano semi interrato, terra e primo; è composto da un open space da destinarsi a soggiorno – pranzo e cucina, un bagno, un ripostiglio ed un terrazzo al piano terra. Il primo piano, accessibile con una scala interna, è composto da 3 camere da letto, 2 bagni ed un terrazzo. Al secondo piano è presente una soffitta comunicante non abitabile; Al piano semi interrato è presente un garage; l'immobile confina a nord con corte privata a distacco con la strada comunale ed accesso al garage, ad Est e a Sud con giardino privato facente parte del lotto di vendita e ad Ovest in aderenza con altri appartamenti; è riportato nel C.F. del Comune di Atella al foglio 23, particella 987, senza indicazione di superficie, di categoria e di rendita catastale.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Vi è concessione edilizia n. 11 del 30.03.2009, lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni di tutte le unità immobiliari,
- diverso posizionamento di alcune aperture e dimensioni differenti di alcune di esse;
- diversa distribuzione degli spazi interni del garage al piano semi interrato e superficie utile maggiore rispetto a quella approvata.

L'immobile ricade in zona "Lottizzazione C2B".

PREZZO BASE euro **312.000,00**;

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

Il fabbricato, come riportato nella storia catastale del bene, è stato edificato sulle particelle originarie n° 33, 34, 35 e 36 del foglio 23 del Comune di Atella, originariamente di proprietà di

- 10) Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Rionero in Vulture, in data 5 giugno 1990, repertorio numero 80.938, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 12 giugno 1990, ai nn. 7759/6703, con cui i signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, hanno venduto, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per 1' intero, ai coniugi \_\_\_\_\_

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, ai coniugi \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_

coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, che hanno acquistato in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno e al signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che ha acquistato in ragione di 2/6 (due sest), la piena proprietà della porzione di terreno sita nel Comune di Atella (PZ), alla Contrada Cappelluccia, dell'estensione complessiva di are 69.81 (seimilanovecentottantuno), riportata nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle: 31, 32, 35, 36 e 37.

- 11) convenzione edilizia ricevuta dal Notaio \_\_\_\_\_ di Melfi (PZ), in data 20 marzo 2007, repertorio numero 50875/20650, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 18 aprile 2007, ai nn. 9219/5706, con cui i lottizzanti, hanno ridistribuito i lotti di terreno in oggetto, stabilendo che ai signori \_\_\_\_\_ 2/6 (due sest) e \_\_\_\_\_ per 1/6 (un sesto) ciascuno, tutti come innanzi generalizzati, compete la piena proprietà del lotto A, corpo 7 e il lotto B, corpi 8/10/12/14, costituito dalle particelle 909, 911, 895, 905, 908, 892, 900 e 901 di complessivi mq. 2.024 (duemilaventiquattro);

- 12) 3) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Lavello (PZ), in data 20 dicembre 2007, repertorio numero 34824/15328, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 11 gennaio 2008 ai nn. 635/459 con cui i signori \_\_\_\_\_

tutti come innanzi generalizzati, ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente per l'intero, hanno venduto alla società \_\_\_\_\_, con sede in Atella (PZ), codice fiscale \_\_\_\_\_, la piena proprietà della porzione di terreno sita nel Comune di Atella (PZ), alla località Cappelluccia, riportata nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle: 31, 32, 909, 911, 892, 895, 900, 901, 905, 908, 893, 904 e 907, derivanti dal

frazionamento e dalla soppressione delle porzioni di terreno di cui ai punti 1) e 2) che precedono. Su detta area la società \_\_\_\_\_, ha edificato, a propria cura e spese, il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione, divenendone piena proprietaria per accessione;

13) 4) atto di compravendita ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ di Rionero in Vulture (PZ), in data 27 dicembre 2010, repertorio numero 15289/8465, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza (PZ), in data 28 dicembre 2010, ai nn. 21407/15987, con cui la società \_\_\_\_\_, ha venduto alla signora \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ coniugata in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, nonché i diritti pari a 114,64/1000 (centoquattordici virgola sessantaquattro millesimi) sulla porzione di terreno riportata nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particella 893 e i diritti pari a 114,54/1000 (centoquattordici virgola cinquantaquattro millesimi) sulle porzioni di terreno riportate nel Catasto Terreni del Comune di Atella (PZ), al foglio 23, particelle: 904 e 907.

**6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Lo stato attuale, come risulta evidente dalle tavole allegate (Allegato 5), presenta delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia e che si descrivono di seguito:

- diversa distribuzione degli spazi interni di tutte le unità immobiliari,
- diverso posizionamento di alcune aperture e dimensioni differenti di alcune di esse;
- diversa distribuzione degli spazi interni del garage al piano semi interrato e superficie utile maggiore rispetto a quella approvata.

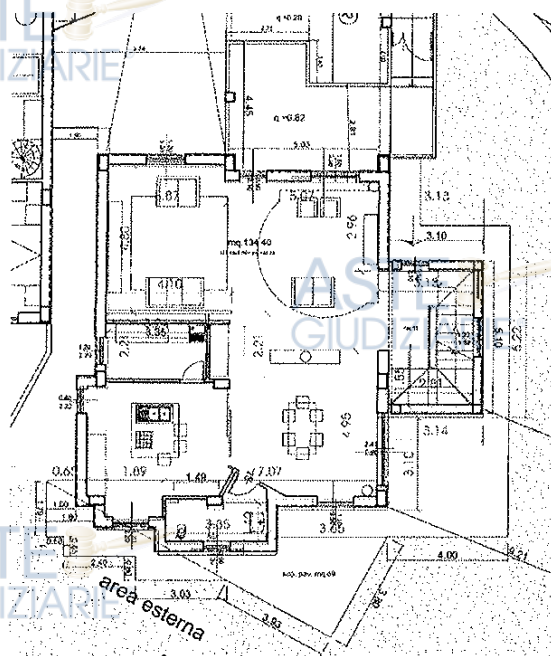


Figura 4 – Piano Terra - sovrapposizione stato attuale con i disegni del Permesso di costruire

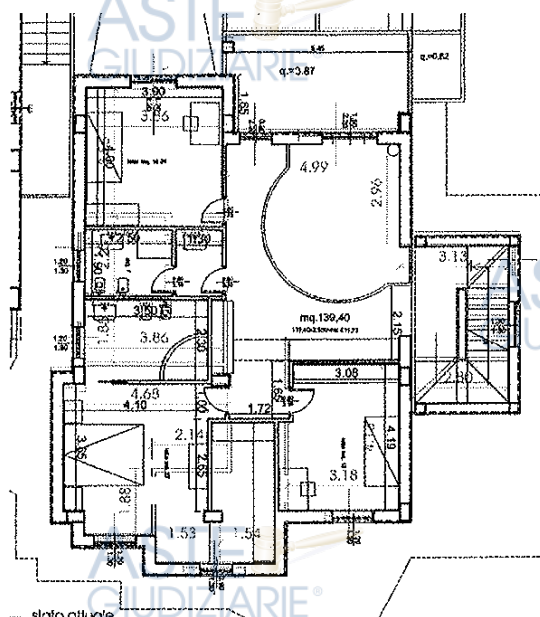


Figura 5 – Piano sottotetto - sovrapposizione stato attuale con i disegni della Concessione edilizia



Studio Tecnico geom. Cesare Troiano  
Via Sotto Le Mura, 6 – Ruoti (Pz) tel. 335/5290055

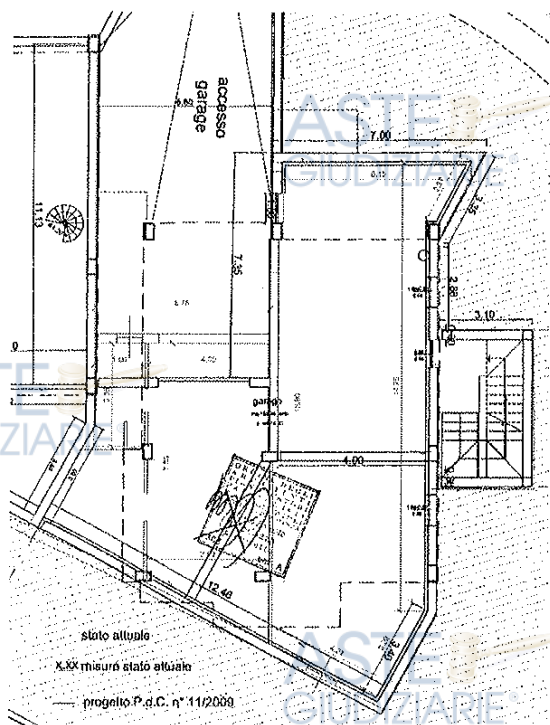


Figura 6 – Piano semi interrato - sovrapposizione stato attuale con i disegni della Concessione edilizia

Al fine di sanare le difformità, occorrerà procedere allo spostamento del muro di compagnatura del lato ingresso del garage, così come da progetto approvato.

Trattandosi di opere interne non soggette a permesso di costruire, ma a semplice presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, tutte le difformità riscontrate possono essere facilmente sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001. Il costo complessivo sia per i lavori edili, che per gli oneri di sanatoria al Comune di Atella, Diritti e spese tecniche ammonta ad € 4.000,00.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Atella (PZ) del Permesso di costruire principale n. 36/2007, n. 28/2008 ed ultimo n° 11 del 30.03.2009, intestati a   
 nato   
 qualità di legale rappresentante della ditta

Poiché il fabbricato è in corso di costruzione, è privo di Certificato di Agibilità.

#### 7. Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili in esame, all'atto del sopralluogo del sottoscritto, non risultano essere occupati.

Nonostante la richiesta via PEC del 22.10.2018 all'Agenzia delle Entrate di Potenza e successivi solleciti di persona presso l'ufficio preposto, ad oggi tale ufficio non ha ancora comunicato se gli immobili interessati dalla presente procedura, sono oggetto di contratto di locazione (vedi allegato 6).

#### 8. vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Potenza sul portale SISTER, risultano al 17.12.2018, le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2010 - Registro Particolare 15987 Registro Generale 21407

Pubblico ufficiale Repertorio 15289/8465 del 27/12/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ATELLA (PZ)

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2010 - Registro Particolare 3207 Registro Generale 21408

Pubblico ufficiale Repertorio 15290/8466 del 27/12/2010

RELAZIONE DI STIMA  
PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. -

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in **ATELLA (PZ)**

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE** del 09/05/2000 - Registro Particolare 5036 Registro Generale 6654

Pubblico ufficiale Repertorio 1964 del 20/04/2000

**ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA**

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 03/10/2011 - Registro Particolare 10732 R. G. 13740

Pubblico ufficiale Repertorio 16521/9275 del 12/09/2011

**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Immobili siti in **ATELLA (PZ)**

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/11/2016 - Registro Particolare 17100 Registro Generale 20112

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2452 del 19/11/2016

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in **ATELLA (PZ)**

Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione B Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Si precisa che l'onere per la procedura della regolarizzazione edilizia, così come meglio specificato in risposta al quesito n. 6, ammonta ad **€ 4000,00** che verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile.

Da ricerche effettuate mediante il Catalogo Dati della Regione Basilicata, i beni oggetto di stima non ricadono in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

**9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

L'immobile non ricade in area demaniale.

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

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto non sono risultate altre formalità, vincoli e oneri oltre a quanto già riportato nei fascicoli della procedura.

Per quanto riguarda gli usi civici, il sottoscritto ha inoltrato istanza presso il Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà della Regione Basilicata, che ha certificato quanto segue:

*"per i terreni di cui al foglio 23, particelle n° 836, 837, 840 e 841 (in uno ex 30), in Atella, sono da ritenersi "estranei" al demanio civico comunale" (allegato 6).*

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

RELAZIONE DI STIMA  
PROC. ESECUTIVA n° 140/2016

FBS S.p.A. -

34

Si omette trattandosi di immobile non condominiale, inoltre, così come già detto, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sul cespite pignorato. (vedi visure ipotecarie aggiornate – allegato 3)

## 12. procedere alla valutazione dei beni.

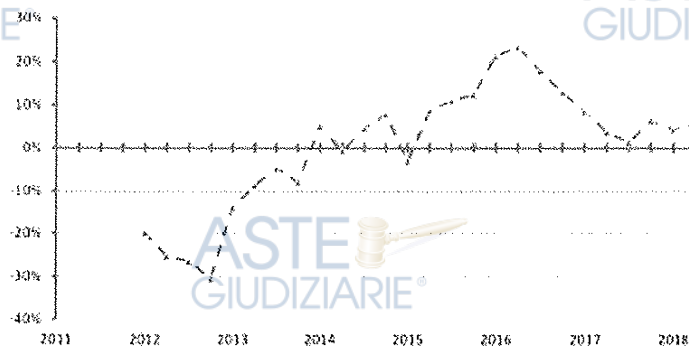
Il metodo di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato secondo il quale il valore "V" di un bene immobile è dato dalla risoluzione della seguente espressione matematica:  $V_{\text{mercato}} = V_{\text{unità di superficie}} * \text{Sup. commerciale}$ .

### 12.1 analisi trimestrale del mercato immobiliare n. 3/2018

Nel secondo trimestre del 2018 si è consolidato il rialzo degli scambi di abitazioni. Le compravendite sono state pari a 153.693, una crescita del 5,6% su base annuale e del 5% su base semestrale.

L'aumento più consistente si è registrato nelle aree del Nord Est (+9,3%) e nelle Isole (+7,1%). Tra le maggiori città italiane, l'unica che mostra un leggero calo nelle compravendite è Roma (-0,8%) anche se resta la città con il maggior volume di compravendite (8.535 transazioni). Le migliori performance si registrano, invece, a Firenze e Genova, che crescono del 4,7%, a Milano e Palermo (+4,4%) e a Torino (+4%). Bene anche Bologna (+2,8%) e Napoli (+2,7%).

Anche sul fronte delle quotazioni si registra una dinamica positiva. Per la prima volta infatti, in dieci anni, i prezzi delle abitazioni nelle grandi città stanno registrando un aumento generalizzato, anche se di lieve entità. Ad aumentare sono soprattutto i valori delle abitazioni medio-piccole nelle zone dove è maggiore la domanda di locazione (e dove è forte la domanda di investimento) e i prezzi degli appartamenti medio-grandi nelle zone di buon livello residenziale e degli immobili di pregio in centro.



Variazioni % tendenziali numero di compravendite – fonte OMI

Tipologie queste ultime che vengono acquistate quasi esclusivamente per uso diretto, essendo i rendimenti da locazione a livelli non sufficienti per giustificare l'investimento.

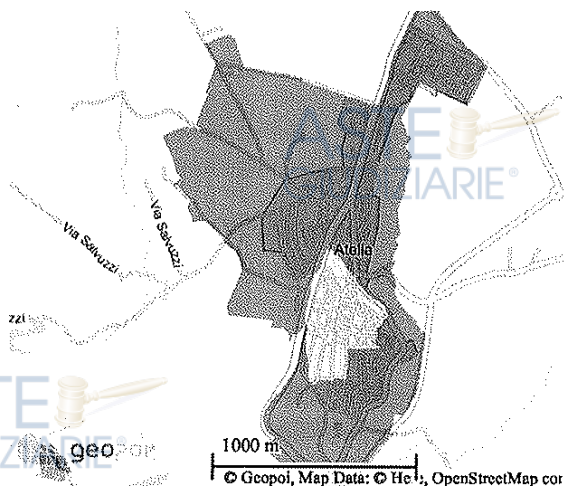
Nel primo semestre dell'anno i prezzi sono aumentati dello 0,9% nella media delle grandi città. A guidare la classifica è Bologna (+4,9%), seguita da Milano (+3,8%) e Napoli (+1,3%).

Per quanto riguarda gli affitti, i canoni in media sono aumentati dell'1,1%, consolidando una crescita avviata due anni fa.

Per quanto concerne la fascia/zona in cui gli immobili ricadono in base alla classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano, questi ricadono in zona **D1** – microzona 2.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale.



Zona D1

Nell'area considerata, sono stati rinvenuti i dati riguardanti gli annunci per la compravendita di locali ad uso abitativo, e che si riportano nella tabella SCHEDE ANNUNCI IMMOBILIARI 2° SEMESTRE 2018 – Residenziale allegata.

### 12.2 La procedura di stima adottata

Per determinare il valore dell'unità immobiliare all'attualità, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e

dell'offerta di quel bene su quel determinato mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico o analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto non sono disponibili dati attendibili.

La stima verrà, pertanto, definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento alla media dei valori degli annunci pubblicati dall'agenzia immobiliare *[redacted]*, con sede in Piazza G. Fortunato, 28.

Tali valori, per locali commerciali, in normali condizioni, vanno da un minimo di € 722/mq ad un massimo di € 1400/mq. Nel caso specifico, considerati i valori di mercato per la zona D1 dove ricade l'immobile, la recente realizzazione, la presenza di un garage e di parcheggio, il fatto che si tratti di un fabbricato autonomo, con una moderna e razionale divisione interna, l'ottimo collegamento con le strade comunali e la vicinanza al centro del Comune di Atella, il valore stimato viene assunto in € **1400/mq**.

Per quanto riguarda le aree pavimentate, quali passaggi e/o parcheggi, viene assunto un valore di € 25,00 a mq, mentre per le aree a verde il prezzo di € 5,00 a mq.

#### Calcolo del valore di mercato:

Valore fabbricato = 308,06 x 1400,00 €/mq = 431.284,00 (fabbricato)

Valore area pavimentata (passaggi e parcheggi) = 157 x 25,00 €/mq = 3925,00 €

Valore area a verde = 320 x 5,00 €/mq = 1600,00 €

P Base asta Lotto = 431.284,00 + 3925,00 + 1600,00 = 436.809,00 €

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, il sottoscritto perito, ha effettuato un computo metrico estimativo dei lavori necessari per completare l'immobile, applicando i prezzi desunti dal prezzario della Regione Basilicata anno 2018.

Tra i lavori da completare vi sono i massetti, i pavimenti e rivestimenti, la rasatura e la tinteggiatura

delle pareti, le bussole interne, la posa dei marmi sulla scala, il completamento degli impianti e dei bagni ecc. per un importo presunto di € 74.737,00, per cui si ottiene un valore dell'immobile pari ad € 436.809,00 – 74.737,00 = € 362.072,00

Considerato:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

• nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; si ritiene opportuno stimare il prezzo base d'asta riducendo del 5% il valore di mercato precedentemente stimato, pertanto:  $P_{\text{Base asta Lotto}} = 0,95 * 362.072,00 \text{ €} = \text{€ } 343.968,40$ .

Al valore sopra stimato occorre detrarre gli oneri per la sanatoria della diversa distribuzione interna e per le opere murarie del garage. Dal momento che i suddetti oneri ammontano ad euro 4.000,00, ne consegue che  $V = 343.968,40 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 347.968,40 \text{ €}$  ed in cifra tonda € 348.000,00

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

Si omette dal momento che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota.

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

Dalle certificazioni acquisite presso l'ufficio di anagrafe e stato civile del Comune di Filiano, risulta che dal 25.03.1999 e quindi dalla data del pignoramento a tutt'oggi, l'esecutata risiede nel Comune di Atella (Pz) in Via delle Magnolie n° 28.

Per quanto riguarda lo stato civile, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Atella un certificato di matrimonio ed un estratto dell'atto di matrimonio, dai quali risulta che  
è coniugata con il'

dal 12.07.1992. A

! – Rionero in Vulture.

Da annotazioni dell'estratto di matrimonio risulta che: "Con atto in data 12.09.2011, n. 16.521 a rogito del notaio del distretto notarile di Potenza, Lagonegro e Melfi, i coniugi

hanno scelto ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del C.C. di destinare un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della loro famiglia." (allegato 6)

Tuttavia entrambi i certificati non riportano se gli esegutati risultano essere coniugati in regime di comunione o separazione dei beni.

Lo scrivente, durante il primo accesso, ha formulato la domanda all'esecutato sig. il quale ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni (vedi verbale di cui all'allegato 1); ciò trova ulteriore riscontro nell'atto di assegnazione a socio di cooperativa ricevuto dal notaio

di Potenza in data 20.04.2000, repertorio n° 1964, con cui la società

ha venduto al sig.

, le unità immobiliari oggetto del presente

esecuzione ed in cui viene riportato che lo stesso ha acquistato “in regime di separazione dei beni”.

#### 4. ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La presente relazione di stima, comprensiva degli allegati di seguito riportati, è inviata alle Parti in Causa agli indirizzi di seguito indicati, nelle persone di:

PARTE DEBITORE ESECUTATO, sigg. \_\_\_\_\_

Via delle Magnolie n° 28 – 85020 Atella (Pz)

ca (legale di parte debitore esecutato)

[baldissara.fabio@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:baldissara.fabio@cert.ordineavvocatipotenza.it)

PARTE CREDITRICE PROCEDENTE, FBS S.p.A.

[fbsspa@legalmail.it](mailto:fbsspa@legalmail.it)

.(legale di Parte creditrice procedente)

[avv.gaetanomariaporretti@pec.giuffre.it](mailto:avv.gaetanomariaporretti@pec.giuffre.it)

nonché al CUSTODE GIUDIZIARIO, avv.

[avvlamonicapasquale@pec.giuffre.it](mailto:avvlamonicapasquale@pec.giuffre.it)

Ruoti, lì 17 dicembre 2018

L'esperto estimatore  
geom. Cesare TROIANO

## Elenco Allegati

1. Comunicazione Operazioni Peritali e verbale di sopralluogo
2. Istanze ad Amministrazioni ed Enti
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione Catastale:
  - 4.1. Planimetria RSDI Regione Basilicata in scala 1:2000 – lotto A;
  - 4.2. Planimetria RSDI Regione Basilicata in scala 1:2000 – lotto B;
  - 4.3. Stralcio Catastale del foglio di impianto in scala 1:2000;
  - 4.4. Estratto di mappa catastale attuale in scala 1:2000 – lotto A;
  - 4.5. Estratto di mappa catastale attuale in scala 1:2000 – lotto B;
  - 4.6. Visure catastali storiche;
  - 4.7. Elaborato planimetrico – lotto A;
  - 4.8. Elaborato planimetrico – lotto B;
  - 4.9. Elenco subalterni
  - 4.10. Planimetria catastale abitazione in scala 1:200;
  - 4.11. Planimetria catastale garage in scala 1:200;
  - 4.12. Sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale – Primo Piano in scala 1:100;
  - 4.13. Sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale – Secondo Piano in scala 1:100;
  - 4.14. Sovrapposizione dello stato attuale con la planimetria catastale – Piano S1 in scala 1:200;
5. Titoli edilizi:
  - 5.1. Ultima Concessione edilizia n° 54 del 27.06.1997 (lotto A);
  - 5.2. Piante dello stato attuale in scala 1:100 (lotto A);
  - 5.3. Sovrapposizione della pianta dello stato attuale con quelle della Concessione Edilizia n° 54 del 27.06.1997;
  - 5.4. Ultimo Permesso di Costruire n° 11 del 30.03.2009 (lotto B);
  - 5.5. Piante dello stato attuale in scala 1:100 (lotto B);
  - 5.6. Sovrapposizione della pianta dello stato attuale con quelle del Permesso di Costruire n° 11 del 30.03.2009.
6. Attestati e certificati:
  - 6.1. Atto di compravendita;
  - 6.2. Certificati anagrafici;
  - 6.3. Attestati A.P.E.;
  - 6.4. Richiesta Attestato Agenzia delle Entrate di inesistenza contratto di locazione;
  - 6.5. Schede annunci immobiliari 2° sem. 2018.
7. Documentazione fotografica
8. Supporto informatico CD Rom