

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:



PROMOSSO

DA

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

OMISSIS

Giudice Esecutore: Dr.ssa Angela ALBORINO



Numero R.G.E:23/2020

Potenza, li 13 Marzo 2023



Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO;
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE;
- B. VISURE CATASTALI;
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
- D. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE;
- E. NOTA COMUNE DI FORENZA;
- F. VISURA IPOTECARIA;
- G. CERTIFICAZIONE STATO CIVILE;
- H. CERTIFICATO DI MORTE DEL CONIUGE;
- I. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;
- J. O.M.I..



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, nell'udienza del 18.05.2022 conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 23/2020, promosso da **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** in danno di **OMISSIS**, formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 24.05.2022 (Appendice A).



CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluogo in data 22.06.2023, coadiuvato dal custode avv. Maria-Angela Indovino a cui ha fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Forenza della documentazione in loro possesso relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato F);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato J);
- acquisire, presso i tecnici del luogo, le quotazioni immobiliari previste nel Comune di Forenza relative a beni comparabili con l'immobile oggetto di pignoramento.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che il creditore procedente, FINO 2 SECURITISATION S.R.L., nella persona dell'Avv. Luigi SINISI, in data 20.03.2020, ha provveduto a depositare la *certificazione notarile sostitutiva per notar Giulia Messina Vitrano* redatta ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la *relazione notarile si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento* avvenuto in data **06.03.2020**;
- la certificazione risale sino all'atto di *acquisto del terreno (ex p.lla 162) per notar GIURA TRABOCCHETTI* del 08.08.1973, trascritto a Melfi il 20.08.1973 al n° 1339, in data antecedente a un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (06.03.2020).

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici;

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

Considerato che durante il ventennio i beni oggetto di pignoramento hanno subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, si riportano preliminarmente le variazioni che hanno generate le particelle oggetto di pignoramento e precisamente:

4

Particelle originarie C.T.	Particelle originate con Frazionamento del 11.09.2012 n. 204437.1/2012 C.T.	Tipo mappale del 11.09.2012 n. 204437.1/2012 C.T.	Particelle originate con COSTITUZIONE del 25/04/2012 (n. 5359.1/2012) C.F.	Particella originata con Variazione del 12/11/2012 (n. 21121.1/2012) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.50 P.lla 162 Mq. 6.746	Fg. 51 p.lla 336	Fg. 51 p.lla 336 Mq.124 ENTE URBANO	Fg. 51 p.lla 336 sub 1- C/2 P. T	Fg. 51 p.lla 336 sub 5- A/2 P. T-1°-2°	Fg. 51 p.lla 336 sub 5 A/2 P. T-1°-2°
			Fg. 51 p.lla 336 sub 2- C/6 P. T		
			Fg. 51 p.lla 336 sub 3- A/4 P. T		
			Fg. 51 p.lla 336 sub 4- A/4 P.1°		
	Fg. 51 p.lla 354	ASTE GIUDIZIARIE.it			
Fg. 51 p.lla 355					
Fg. 51 p.lla 356					
Fg. 51 p.lla 357					

Si evidenzia che oggetto di pignoramento è la **p.lla 336 del fg 50**, particella che insiste sul lotto di terreno censito al Catasto Terreni del comune di Forenza al Fg. 50 p.lla 354, intestato all'esecutato Sig. OMISSIS ma **non oggetto di pignoramento.**

Si evidenzia altresì che il bene oggetto di pignoramento è raggiungibile dalla strada comunale tramite una strada privata che attraversa particelle censite al Catasto Terreni del comune di Forenza, intestate a persone diverse dall'esecutato.

Tutto quanto sopra detto è stato confermato dall'esecutato durante il sopralluogo.

Per una miglior comprensione di quanto sopra detto, si allega di seguito l'ortofoto con sovrapposta mappa catastale, tenendo conto dello scostamento della sovrapposizione tra le mappe.



Tutto ciò premesso, alla data del pignoramento, trascritto in data **06.03.20120**, il bene oggetto di pignoramento, distinto nel C.F. del comune di Forenza al **Fg. 50 P.lla 336 sub 5**, risultava di proprietà di OMISSIS per quota intera pervenuto in forza del seguente atto:

- *Atto di acquisto* per notar GIURA TRABOCCHETTI del 08.08.1973, rep. n. 58154, trascritto a Melfi al n. 1329 il 20.08.1973 – Voltura n. 644973 in atti dal 14/10/1987 con il quale i sigg. OMISSIS (comproprietario per 3/5), LIQUINDOLI Antonio (comproprietario per 3/5), OMISSIS (comproprietario per 3/5) e OMISSIS (proprietario per 2/5), vendevano a OMISSIS *il terreno sito* in Forenza, censito al N.C.T. Fg. 50 p.lla 162.

Infine, in merito al **certificato di stato civile**, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il suddetto certificato, pertanto il sottoscritto ha provveduto ad acquisirlo presso l'ufficio anagrafe del Comune di Avigliano, e dallo stesso risulta che in data **27.12.1969** il sig. **OMISSIS** ha contratto matrimonio con la sig. **OMISSIS**, come desumibile dall'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio rilasciato dal comune di Avigliano (Pz) (Allegato G), ed in più che la Sig.ra OMISSIS è *deceduta in data 03.02.2017* come desumibile dal certificato di morte rilasciato dal comune di Forenza (Allegato H).

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento (*piena proprietà*), relativamente al bene oggetto di pignoramento, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto del 08.08.1973, rep. n. 58154, trascritto a Melfi al n. 1329 il 20.08.1973 – Voltura n. 644973 in atti dal 14/10/1987, relativo all'acquisto del terreno su parte del quale è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B) ha accertato che i beni pignorati sono i seguenti:

1. **FABBRICATO** sito nel Comune di Forenza alla CONTRADA PASCONI identificati nel **C.F.** di detto comune al

- **Fg. 50 P.lla 336 sub 5** cat. **A/2** - Classe **3** – Cons. **10 vani mq** - Sup.Cat. **251 mq**- escl. aree est. **244 mq** - R.C. **€ 568,10**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

PROPRIETÀ: OMISSIS - C.F. OMISSIS - (proprietà **1000/1000**)

Per una corretta individuazione dei beni in oggetto, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento e della possibilità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **UN LOTTO** e precisamente:

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

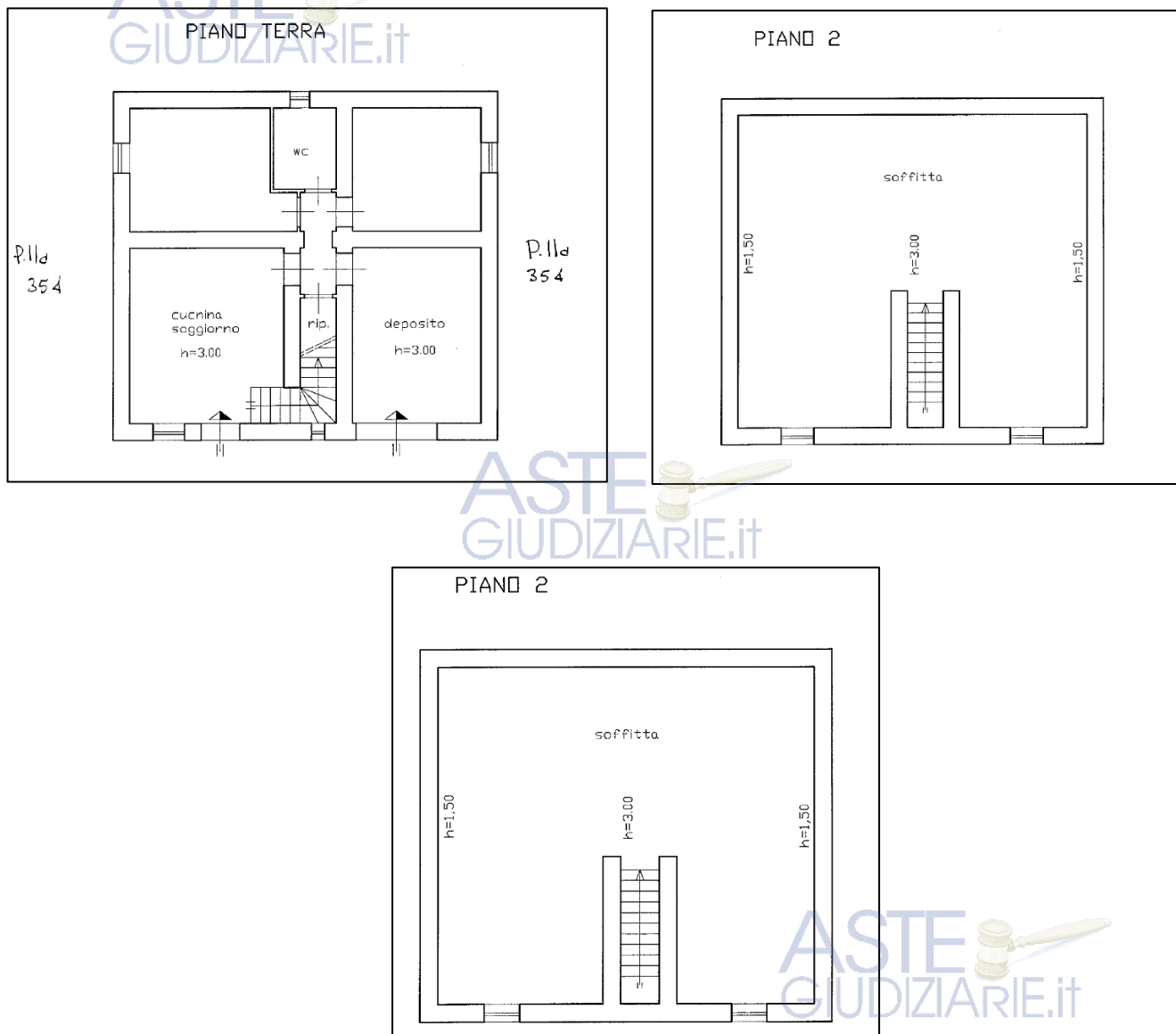
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1: FABBRICATO sito in Forenza alla Contrada Pascone snc- Piano **T-1-2** - identificato nel N.C.E.U. al Fg. 50 P.lla 336, sub 5, insistente e pertanto confinante lungo tutti i fronti con altra particella identificata nel C.T. al Fg 50 P.lla 354 *non oggetto di pignoramento*, e accessibile attraverso strada insistente su particelle *non oggetto di pignoramento* identificate al C.T. al Fg 50 p.lla 354-270-157-371.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per una migliore comprensione del LOTTO così costituito di seguito si riportano le planimetrie catastali che individuano rispettivamente il **piano T** (Destinazione Abitazione/Locale deposito), il **piano 1** (Destinazione Abitazione) e il **piano 2** (Destinazione Locale soffitta) del sub 5.

7



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

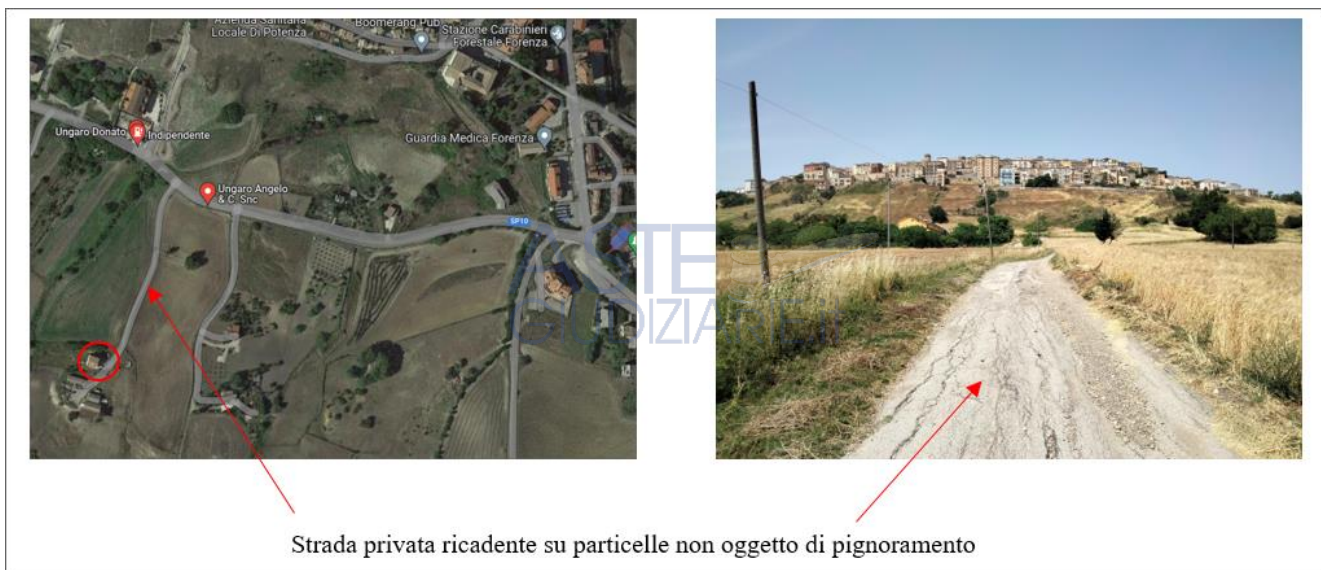
Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo finalizzato a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Ciò premesso di seguito si descrive il LOTTO oggetto della presente:

LOTTO 1

*Fabbricato sito nel Comune di Forenza (Pz), in C.da Pascone snc,
identificato nel C.F.. al Foglio 50 p.lle 336 sub 5*

Il lotto in oggetto ricade fuori dal perimetro dell'ambito territoriale urbano e produttivo del comune di Forenza, in zona caratterizzata prevalentemente da fondi a destinazione agricola e da un numero esiguo di immobili, distante circa 500 m dalla villa comunale. L'accesso al fabbricato è garantito attraverso una strada interna, di lunghezza pari a circa 200 m, che collega lo stesso alla strada SP19 e che ricade su particelle non oggetto di pignoramento su cui **non è stata costituita alcuna servitù**.



Altro fattore che a parere dello scrivente è rilevante in tale sede, è che la particella su cui insiste il fabbricato **non è oggetto di pignoramento**, pur risultando la stessa intestata all'esecutato.

L'intera area risulta parzialmente urbanizzata, infatti è presente la rete idrica, elettrica e telefonica mentre risulta assente la rete fognaria e gas.

Ciò detto, di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento.

Il fabbricato in questione, per quanto appreso durante il sopralluogo, è stato ricostruito negli anni 1983/84, a seguito del sisma del 1980, ma per lo stesso non è stato possibile reperire alcuna documentazione tecnica presso l'ufficio tecnico del comune di Forenza (Allegato E).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato, a tipologia isolata, è costituito da un edificio a due piani fuori terra oltre il piano sottotetto, di cui i primi due piani sono destinati ad abitazione, ad eccezione di un locale deposito ubicato al piano terra, e il piano sottotetto è destinato a soffitta. Il piano terra è collegato internamente al piano primo mediante scala interna, mentre il piano sottotetto è accessibile sempre da una scala interna, ma il cui accesso avviene dal balcone posto sul fronte principale.

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in muratura portante con solai in latero cemento.

I serramenti esterni sono tutti in legno con vetro singolo, persiane esterne in plastica, l'ingresso principale è caratterizzato da una porta in legno a doppio battente, mentre la porta di accesso al locale deposito, posto al piano terra, è in ferro.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è collegato alla rete idrica, elettrica ed è dotata di fossa settica.

Esternamente il corpo di fabbrica risulta essere interamente intonacato e pitturato e in uno stato di conservazione pessimo tale da richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata, di cui di seguito si allega uno stralcio.



Di seguito si descrivono i singoli piani dell'edificio:

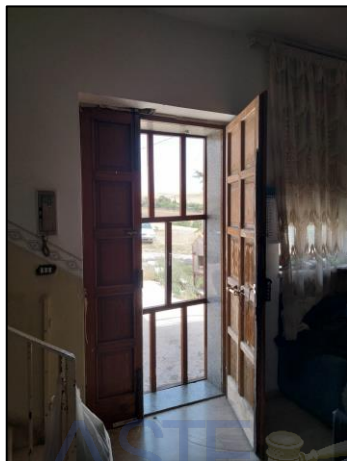
PIANO TERRA

A tale piano, sul fronte principale, è ubicata la porta di accesso all'intero corpo di fabbrica destinato ad abitazione. Tale piano costituisce la zona giorno dell'intero immobile ed è composto da un vano principale destinato a ingresso/soggiorno, con annessa scala di collegamento al piano superiore, da una zona disimpegno da cui si accede alla cucina, a un locale bagno, ad una camera da letto, ad un ripostiglio (sottoscala) e al locale deposito dotato anche di accesso autonomo dall'esterno.

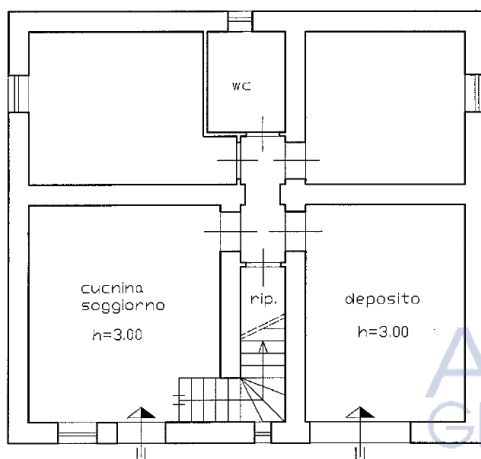
Tutti i vani facenti parte dell'unità abitativa godono di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno.

L'unità immobiliare risulta pavimentata con pavimentazione in marmo, intonacata, pitturata e dotata di impianto elettrico, idrico e termico con radiatori, le porte interne sono in legno. La scala di collegamento con i piani superiori è rivestita in marmo. Il locale bagno e la cucina risultano rivestiti con rivestimento in ceramica.

In termini di rifiniture interne e in termini manutentivi si evidenzia che tale piano presenta un pessimo stato di conservazione.



Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D).



Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

Si evidenzia infine, che in fase di sopralluogo a tale piano si è riscontrato un cedimento del piano di calpestio.



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PIANO PRIMO

Tale piano costituisce la zona notte dell'immobile ed è composto da una zona disimpegno, posizionata a ridosso della scala di collegamento con il piano sottostante, da cui si accede a quattro camere da letto e al locale bagno.

Tutti i vani facenti parte dell'unità abitativa godono di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno, in particolare le camere con affaccio sul prospetto principale e sul prospetto laterale (S-W) sono dotate di balcone.

Dal balcone, posizionato sul fronte principale, si accede al vano in cui è collocata la scala interna che collega tale piano con il piano sottotetto.

L'unità immobiliare risulta pavimentata con pavimentazione in marmo, intonacata, pitturata e dotato di impianto elettrico, idrico e termico con radiatori, le porte interne sono in legno. La scala di collegamento con i piani superiore è del tipo a struttura portante non rivestita. Il locale bagno è dotato di rivestimento in ceramica.

In termini di rifiniture interne e in termini manutentivi si evidenzia che tale piano presenta un pessimo stato di conservazione.



Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, non si sono riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D).



Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

PIANO SOTTOTETTO

Tale piano è composto da un unico ambiente mansardato, con altezza minima 1.50 m e altezza massima 3.00 m, dotato di due aperture sul fronte principale, destinato ed utilizzato come deposito.

A tale piano è allocato il serbatoio dell'acqua e la caldaia entrambi a servizio dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare risulta intonacata, non pitturata, non pavimentata e dotata di un minimo impianto elettrico.

In termini di rifiniture interne e in termini manutentivi si evidenzia che tale piano presenta un pessimo stato di conservazione.



Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che, durante il sopralluogo, non si sono riscontrate delle difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti (Allegato D).

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile altresì dalla documentazione fotografica allegata (Appendice C).

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale:

PIANO TERRA- LOCALE DEPOSITO (H.int. 3.00 m);	mq. 27.00
PIANO TERRA - ABITAZIONE (H.int. 3.00 m);	mq. 94.00
PIANO PRIMO - ABITAZIONE (H.int. 3.00 m);	mq. 121.00
PIANO SOTTOTETTO - SOFFITTA (H.int. min 1.50 m- max 3.00 m);	mq. 121.00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

13

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato B), dall'esamina della mappa e planimetrie catastali (Allegato C – D), i beni oggetto di pignoramento presentano la seguente identificazione catastale:

FABBRICATO sito nel Comune di Forenza alla CONTRADA PASCONE identificati nel **C.F.** di detto comune al

- **Fg. 50 P.lla 336 sub 5** cat. **A/2** - Classe **3** – Cons. **10 vani mq** - Sup.Cat. **251 mq**- escl. aree est. **244 mq** - R.C. **€ 568,10**

PROPRIETÀ: OMISSIS - C.F. OMISSIS - (proprietà **1000/1000**)

Tenuto conto che il primo atto di acquisto anteriore di venti anni riguarda l'acquisto di un lotto di terreno su cui, in parte, successivamente è stato edificato un fabbricato, rinviando per maggiori informazioni a quanto già relazionato nel paragrafo "Verifica Documentazione ex art 567", di seguito si riporta in forma tabellare la storia catastale del bene e precisamente:

Particelle originarie C.T.	Particelle originate con Frazionamento del 11.09.2012 n. 204437.1/2012 C.T.	Tipo mappale del 11.09.2012 n. 204437.1/2012 C.T.	Particelle originate con COSTITUZIONE del 25/04/2012 (n. 5359.1/2012) C.F.	Particella originata con Variazione del 12/11/2012 (n. 21121.1/2012) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.50 P.lla 162 Mq. 6.746	Fg. 51 p.lla 336	Mq.124 ENTE URBANO	Fg. 51 p.lla 336 sub 1-C/2 P. T	Fg. 51 p.lla 336 sub 5-A/2 P. T-1°-2°	Fg. 51 p.lla 336 sub 5 A/2 P. T-1°-2°
			Fg. 51 p.lla 336 sub 2-C/6 P. T		
			Fg. 51 p.lla 336 sub 3-A/4 P. T		
			Fg. 51 p.lla 336 sub 4-A/4 P.1°		
	Fg. 51 p.lla 354				
	Fg. 51 p.lla 355				
	Fg. 51 p.lla 356				
	Fg. 51 p.lla 357				

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Alla luce di quanto sopra detto si può affermare che per i beni oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D).

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 1: Piena ed intera proprietà di un **FABBRICATO** ubicato alla Contrada Pascone s.n.c., in Forenza (PZ), di forma regolare a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto di cui il *piano terra* composto da tre ambienti, da un locale bagno, da un disimpegno e da una scala di collegamento con il piano primo oltre ad un locale deposito dotato di accesso autonomo, il *piano primo* composto da quattro ambienti oltre al locale bagno e il *piano sottotetto*, accessibile attraverso una scala interna che collega il primo piano al piano sottotetto, a cui si accede tramite il balcone posizionato sul fronte principale, è composto da ambiente unico destinato a deposito; confina su tutti e quattro i lato con altra particella riportata al C.T. al Fg. 50 p.lla 354 (*non oggetto di pignoramento*); è riportato nel **C.F. del comune di Forenza (PZ)** al Fg. **50 P.lla 336**, sub **5**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, non è stato possibile reperire presso gli uffici comunali la concessione edilizia. Al fabbricato si accede tramite strada privata esistente realizzata su particelle *non oggetto di pignoramento*, per cui è stata calcolata l'indennità da corrispondere per la costituzione della servitù di passaggio.

Il lotto ricade in "Aree Agricola" del Regolamento Urbanistico del comune di Forenza.

PREZZO BASE: euro 55.000,00

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si riporta quanto segue:

- Alla data del pignoramento, trascritto in data **06.03.2020**, i beni oggetto di pignoramento, distinti in catasto nel C.F. del comune di Forenza al **Fg. 50 P.lla 336 sub**, risultavano di proprietà della società **OMISSIS** pervenuti per *atto di acquisto* per notar GIURA TRABOCCHETTI del 08.08.1973, rep. n. 58154, trascritto a Melfi al n. 1329 il 20.08.1973 – Voltura n. 644973 in atti dal 14/10/1987 con il quale i sigg. OMISSIS (comproprietario per 3/5), OMISSIS (comproprietario per 3/5), OMISSIS (comproprietario per 3/5) e OMISSIS (proprietario per 2/5), vendevano a OMISSIS *il terreno sito* in Forenza, censito al N.C.T. Fg. **50 p.lla 162**.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Ciò premesso al ventennio (06.03.2000) la originaria consistenza immobiliare, censita al C.T. al Fg. **50** p.lla **162** era di piena ed esclusiva proprietà del Sig. OMISSIS **in virtù di atto di acquisto** per notar Giura Trabocchetti del 08.08.1973, trascritto a Melfi il 20.08.1973 al n. 1329. Per la consultazione degli atti citati si rinvia alla documentazione ex art.567 c.p.c..

Si precisa inoltre che, trattandosi di pignoramento di un fabbricato, lo stesso sia alla data del pignoramento che alla data odierna risulta identificato catastalmente al Fg. **50** p.lle **336** sub **5**, e come già esplicitato nella verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. sopra riportata, lo stesso è stato edificato sull'originaria p.lla **162** del Fg. **50**, la quale, per successivi frazionamenti, ha dato origine dapprima alle **P.lle 336-354-355-356-357**, giusto *Frazionamento del 11.09.2012* n. 204437.1/2012, in particolare la **p.lla 336** è stata classificata come ENTE URBANO passando al C.F., successivamente con *Costituzione del 25.04.2012* n. 5359.1/2012 sono state generate al C.F. le p.lle **336** sub **1-2-3-4**, le stesse con *Variazione del 12.11.2012* n. 21121/2012 sono state soppresse ed è stata generata al C.F. la particella **n° 336 sub 5** oggetto di pignoramento.

Il tutto come riscontrabile dalla mappa catastale (Allegato C) e dalle visure catastali storiche (Allegato B).

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In merito alla verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che per l'immobile oggetto di pignoramento, dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del comune di Forenza, a nome di **OMISSIS** e per il bene identificato al **Fg. 50 p.lla 336 sub 5** è emerso che è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 48 del 1982 in ditta OMISSIS e che non risultano rilasciati altri atti autorizzativi riferiti a terreni ricadenti nel foglio 50, il tutto come nota del Responsabile dell'ufficio tecnico di Forenza inviata al sottoscritto a mezzo PEC (Allegato E).

Dall'esamina della **C.E. n°48/1982** si è rilevato che la stessa ha per oggetto *opere di miglioramento fondiario presso l'azienda di OMISSIS* e nello specifico riguarda la "*costruzione di cunicoli drenanti, vasca aziendale e fontana abbeveratoio*", pertanto nulla a che vedere con la realizzazione dell'immobile.

Da informazioni assunte dall'esecutato durante il sopralluogo, l'edificio è stato ricostruito intorno agli anni 83/84 a seguito del terremoto, ai sensi della legge 219/80.

In sede di sopralluogo il sottoscritto, in assenza di elaborati di concessione, ha potuto effettuare la verifica della conformità dello stato di fatto unicamente rispetto alle planimetrie catastali, unici elaborati disponibili.

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto della presente occorre evidenziare che allo stato attuale gli immobili sono **nella piena disponibilità** dell'esecutato, nello specifico è abitata da OMISSIS, dal figlio, OMISSIS, e da una terza persona.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, si evidenzia quanto segue:

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere o vincolo di natura storico-artistici, ambientale né di natura condominiale.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sui beni oggetto della procedura, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 09.03.2023 (Allegato F), sull'immobile oggetto di pignoramento (C.F. Fg. 50 p.lla 336 sub 5) si è rilevato che non sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni rispetto a quanto riportato nella certificazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 17.03.2020 e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 2927 Registro Generale 3489 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 253/2020 del 11/02/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia che non è stato possibile effettuare tale verifica in assenza degli elaborati di concessione.

Infine, con riferimento alle **difformità catastali**, si precisa che dalla verifica effettuata tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale non si è rilevata alcuna difformità.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto **non** risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento **non** è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento (immobile del tipo unifamiliare) **non** è gravato da alcuna spesa fissa di gestione (spese condominiale ordinarie) o di manutenzione, né alla data odierna sono state deliberate spese straordinarie.

12.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di riviste immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto si basa sulla *stima Sintetico-comparativa* relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati *coefficienti di differenziazione*.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da un FABBRICATO sito nel Comune di Forenza (PZ) in contrada Pascone snc.

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni - zona periferica

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2022" (Allegato J), del Comune di Forenza (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazioni di Tipo Popolare* ricadenti nella zona Extraurbana/Agricola, per metro quadrato di superficie per Abitazioni in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **255,00 / 310,00 Euro/mq**;

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

• secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso i tecnici del luogo, in assenza di annunci di agenzie immobiliari, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Abitazioni in edifici recenti in edifici del tipo isolato in condizioni normali, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **300,00 / 400,00 Euro/mq** per gli immobili ubicati nella zona in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerato che oggetto della presente è un fabbricato che necessita di interventi di manutenzione straordinaria si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva (edificio del tipo isolato), le superfici e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di 300,00 €/mq.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

Coefficienti di età (20-30) - qualità (popolare) – stato (mediocre): **0.85**

Coefficienti "Superfici accessorie" Locale Deposito **0.60**

*Totale coefficienti correttivi Locale Deposito= (0.85*0.6)= 0.51*

Coefficienti "Superfici accessorie" Locale Soffitta **0.35**

*Totale coefficienti correttivi Locale Deposito= (0.85*0.35)= 0.30*

Coefficienti pertinenze:

Balconi **0.25**

Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Terra Locale Deposito	mq 27,00	0.51	mq 13,80	€ 300,00	€ 4.140,00
Piano Terra Abitazione	mq 94,00	0.85	mq 79,90	€ 300,00	€ 23.970,00
Piano Primo Abitazione	mq 121,00	0.85	mq 102,85	€ 300,00	€ 30.855,00
Piano Sottotetto Soffitta	mq 121,00	0.30	mq 36,30	€ 300,00	€ 10.890,00
Balconi	mq 25,80	0.25	mq 6,45	€ 300,00	€ 1.935,00
TOT.					€ 71.790,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a

€ 71.790,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. A tal fine si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto è pari a:

LOTTO 1: [€ 71.790,00*(1-10%)] = € 64.611,00 in cifra tonda

€. 65.000,00

A tale valore andrà decurtato l'indennità da corrispondere per la costituzione della servitù di passaggio come di seguito riportato.

Alla luce delle problematiche evidenziate nella presente e relative alla circostanza che il lotto risulta intercluso e raggiungibile attraverso strada realizzata su particelle non pignorate e intestate a persone diverse dall'esecutato il sottoscritto ritiene utile determinare il costo dell'indennità da corrispondere per la costituzione della servitù di passaggio da detrarre al valore di mercato dell'immobile sopra determinato.

Prima di entrare nel merito della valutazione dei costi, evidenzia che ai sensi della normativa vigente il proprietario il cui fondo è intercluso, che non ha accesso dalla strada pubblica e ne può procurarselo senza eccessivo dispendio, può ottenere il passaggio sul fondo altrui. Il passaggio si deve stabilire per la via più breve e che arrechi il minor danno possibile al fondo servente.

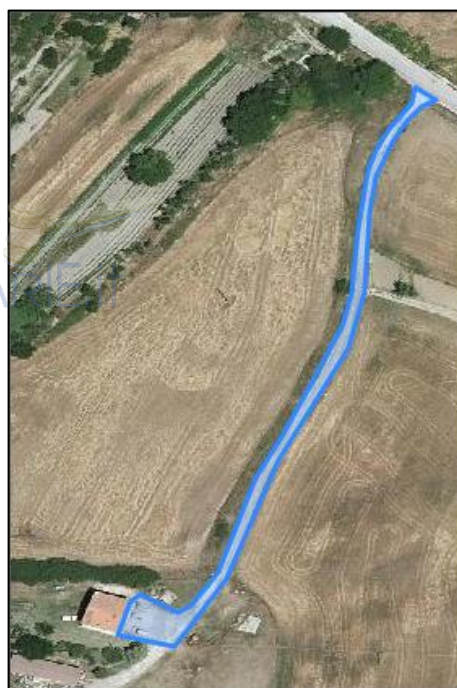
Nel caso in esame è opportuno evidenziare che l'immobile oggetto di pignoramento nel caso di vendita risulterebbe intercluso in quanto la corte pertinenziale e la strada di accesso non sono oggetto di pignoramento, pertanto la servitù di passaggio deve essere tale da garantire il passaggio carrabile e l'accesso al fabbricato.

Inoltre, si evidenzia che allo stato attuale la porzione di area che potrebbe essere interessata dalla costituzione di tale servitù di passaggio, in modo da arrecare il minor danno al fondo servente, riguarda porzione del piazzale esistente che già di fatto consente l'accesso all'immobile pignorato e la strada di accesso esistente e per le quali non è necessario eseguire alcuna opera, ed in più potrà continuare ad essere utilizzato anche dai fondi serventi, il tutto come meglio riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.



Alla luce di tutto quanto sopra detto si ritiene che la costituenda servitù debba riguardare:

*la costituzione di una servitù di passaggio, a piedi e con ogni mezzo, a favore del bene identificato catastalmente al C.F. del comune di Forenza al **Fg. 50 Part.IIIa 336 sub 5** da esercitarsi sulla strada esistente a partire dalla strada provinciale SP 19, per una larghezza di **m 3.00**, e fino al raggiungimento del fabbricato intercluso, per una superficie complessiva pari a circa **mq. 850**, secondo il tracciato indicato nella planimetria allegata.*



*La servitù dovrà essere costituita, previo rilievo dettagliato della strada e del piazzale esistente, sui beni identificati al C.T con le p.lle **354-370-157-371** del **Fg. 50**.*

Definita la posizione e le dimensioni del passaggio per consentire l'accesso al fondo intercluso, di seguito si riporta il calcolo dell'indennità da corrispondere per la costituzione della servitù di passaggio, tenendo in considerazione che trattasi di occupazione di *fondi agricoli* per i quali l'indennità è data dal valore dell'area della zona di passaggio, più le spese sostenute per la realizzazione della strada deprezzate, in quanto già realizzata e in non perfette condizioni, e precisamente:

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

$$I = Va + Sp + d$$

Dove

Va = Valore dell'area occupata

Sp = Spese sostenute per realizzare la strada deprezzate del 60 % da imputare solo al 25% perché utilizzato da fondi dominante e serventi (in totale le particelle interessate sono 4).

d= danni in % (per reliquati e/o svalutazione parti residue – Nel caso in oggetto si può escludere qualsiasi danno in quanto l'area gravata da servitù è ubicata sul confine delle particelle del fondo servente e viene utilizzata per l'accesso alle stesse).

Nel caso in esame trattandosi di aree ubicate nel Comune di Forenza e ricadenti nell'Area Agricola di detto comune, trattandosi di aree che verranno utilizzate da quattro proprietari, come di fatto già utilizzate alla data odierna, visti:

- la superficie dell'area occupata pari a **850,00 mq;**
- il costo del suolo, considerata la zona, la vicinanza alla strada e al paese, considerata la superficie esigua, si valuta pari a **4,00 €/mq;**
- il costo di realizzazione si valuta pari a **40 €/mq**, costo che sarà deprezzato del 60% in virtù della tipologia di strada realizzata e soprattutto dello stato manutentivo in cui si trova;

i parametri da utilizzare sono i seguenti:

$$Va = 4 \text{ €/mq} \times 850,00 \text{ mq} = \text{€. } \mathbf{3.400,00}$$

$$Sp = [(850 \text{ mq} \times 40,00 \text{ €/mq}) \times (1 - 0.6)] / 4 = \text{€. } \mathbf{2.720,00}$$

Pertanto il valore stimato della servitù di passaggio nel caso in oggetto è pari

$$I = \text{€. } \mathbf{3.400,00} + \text{€. } \mathbf{2.720,00} = \text{€. } \mathbf{7.120,00}$$

A tal riguardo si ritiene utile evidenziare che, trattandosi di servitù costituita su strada esistente che continuerà ad essere utilizzata anche dagli altri proprietari dei fondi serventi, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi necessarie per il corretto utilizzo della strada su cui verrà costituita la servitù verranno divise in parti uguali.

In ultimo, considerato che nel caso in esame trattasi di *servitù coattiva*, al valore dell'indennità come sopra determinata va aggiunto il costo del primo giudizio che, forfettariamente, si ipotizza pari a **€. 3.000,00**.

Tutto ciò premesso, in risposta a quanto chiesto dal G.E. il **costo per la costituzione della servitù coattiva** è stato stimato nella misura complessiva di $(7.120,00 + \text{€. } 3.000,00) = \text{€. } 10.120,00$ in cifra tonda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€. 10.000, 00

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Tutto ciò premesso il più probabile valore di mercato del **LOTTO 1** è pari a

€. 65.000,00 - € 10.000,00 =

€. 55.000,00



13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

22

Il bene oggetto della presente risulta intestato per intero al Sig. **OMISSIS** pertanto **non** rientra nel caso di beni pignorati pro quota.



14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito, il sottoscritto in primo luogo evidenzia che l'esecutato alla data del pignoramento e alla data attuale è residente in **Forenza** (Pz) alla c.da **Cupincello n° 2**, come desumibile dal certificato di residenza storico (Allegato I).

In secondo luogo si evidenzia che in data **27.12.1969** il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio con la sig. OMISSIS, come desumibile dall'*Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio* rilasciato dal comune di Avigliano (Pz) (Allegato G), ed in più che la Sig.ra OMISSIS è deceduta in data 03.02.2017 come desumibile dal certificato di morte rilasciato dal comune di Forenza (Allegato H).



15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°23/2020, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- per i beni oggetto di pignoramento è **garantita la continuità ventennale**;
- i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuale dei beni oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- non sono state riscontrate **difformità** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali;
- non è stata possibile reperire la concessione edilizia relativa all'immobile;
- i beni risultano nella **piena disponibilità** della società esecutata;
- il fabbricato insiste su fondo intestato all'esecutato ma non oggetto di pignoramento e allo stesso si accede tramite strada interna realizzata su particelle non oggetto di pignoramento pertanto si ritiene necessario costituire una servitù di passaggio coattiva;



Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 1**, decurtato dell'indennità per la costituzione della servitù di passaggio e della riduzione per l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, è pari

€. 55.000,00.



Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

23

Potenza, 13.03.2023

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16. CALCOLO ONORARIO**ONORARI TABELLARI - Art.13 - Applicazione 1° comma - DM 182/2002**

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato.

Valore stimato: € 71.790,00

SCAGLIONI		ONORARIO		
Fino a	Base calcolo	Minimo	Medio	Massimo
€ 5.164,57	€ 5.164,57	€ 53,01	€ 79,92	€ 106,83
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 48,11	€ 72,58	€ 97,04
€ 25.822,84	€ 15.493,70	€ 129,67	€ 195,72	€ 261,77
€ 51.645,69	€ 25.822,85	€ 146,78	€ 218,14	€ 289,50
€ 103.291,38	€ 20.144,31	€ 76,35	€ 114,51	€ 152,67
Totali:	€ 71.790,00	€ 453,92	€ 680,87	€ 907,81

Tariffa selezionata: **Massima**

Onorario calcolato: € 907,81

RIEPILOGO degli ONORARI - DPR 115/2002

Onorari tabellari	€ 907,81
Aumento incarico complesso +40% (Art. 52)	€ 363,12
TOTALE	€ 1.270,93
Spese documentate (Art. 56)	€ 60,00
Rimborso chilometrico	€ 30,00
TOTALE ONORARI e SPESE	€ 1.360,93

Potenza, 13.03.2023

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009