

Geometra BRUCOLI Franco

[REDACTED]

di

POTENZA

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G. Es. 101/2023

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Angela ALBORINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Rinviata all'Udienza del 21/05/2025)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Pignola, li 10/02/2025

il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI



Indice degli argomenti

- A.) Oggetto
- B.) Conferimento d'incarico
- C.) Relazione
- D.) Riepilogo

Seguono

- a) Parcella dell'onorario e rimborso spese
- b) Descrizione lotto

Indice degli allegati

1. Documentazione fotografica (dell'esterno e dell'interno)
2. Orto-foto con evidenziato il fabbricato
3. Mappa catasto Terreni
4. Planimetrie catastali
5. Visure storiche e attuali
6. Piante dello stato di fatto (rilevata in fase delle operazioni peritali)
7. Pianta P. 2° di raffronto tra progetto ed eseguito
8. Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Venosa
9. Copia Licenza Edilizia n. 1239 rilasciata dal Comune di Venosa, il 25/05/1976 e successiva variante in data 09/06/1979 - protocollo n. 6224, corredata di elaborati
10. Autorizzazione di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Venosa in data 26/06/1979
11. Richiesta all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Venosa
12. [REDACTED]
13. Elenco NOTE [REDACTED]
14. Valori OMI, Borsino e Agenzie immobiliari
15. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute



Oggetto :

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED]

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n.101/2023

Conferimento d'Incarico:

L'incarico di cui alla presente è stato conferito dal Tribunale di Potenza a mezzo di Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 26/10/2024.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 02/11/2024.

Viene richiesto la stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

Oggetto di pignoramento è:

- 1) Casa di abitazione sita in Venosa (PZ) alla via Melfi n. 92, distinta in Catasto Urbano al foglio 47, particella 201, sub 15, categoria A/3, classe 3^a, consistenza, vani 4,5.

RELAZIONE**a) Controllo preliminare :**

Verifica sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. in riguardo a:

1. *il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato o in alternativa il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
2. *se depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;*
3. *se depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Dalla documentazione nel fascicolo si rileva che:

Per l'estratto del catasto il creditore procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. in data 20/02/2024 a firma [REDACTED]

In questa si certifica, la titolarità del diritto di proprietà in capo [REDACTED], dell'immobile oggetto del pignoramento.

In merito alla storia ventennale del diritto di proprietà dell'immobile, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Riporta infine le formalità gravanti.

Per quanto attiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, l'indicazione nella certificazione, combacia con quanto rilevato in visura storica che si è provveduto ad estrarre in Agenzia delle Entrate e che si riporta nella presente relazione come allegato n. 5

Non risulta prodotto il certificato dello [REDACTED], pertanto si è provveduto all'acquisizione presso [REDACTED]

Dalla visura dell'immobile, richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza, si è constatato che i dati catastali non hanno subito variazione nel tempo.

Gli stessi dati, sono stati riportati nella certificazione notarile sostitutiva.

QUESITO n. 1:

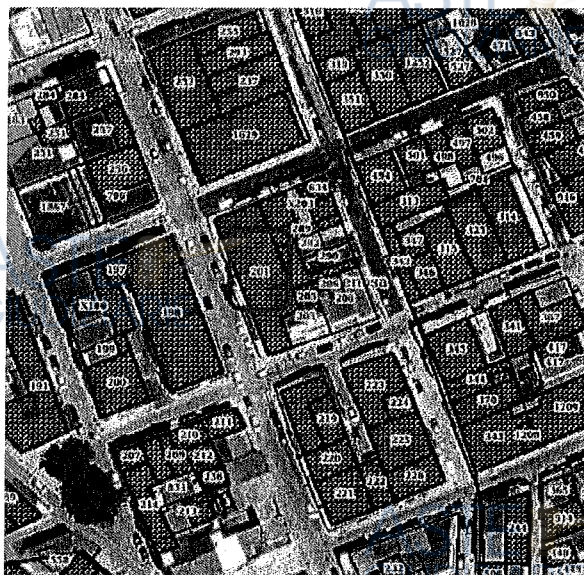
- a) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- b) *indicare se i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità;*
- c) *procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto, almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale;*

Risposta dell'Esperto:

Risulta pignorato, un singolo immobile:

Casa di abitazione, sita in Venosa in via Melfi n. 92, censita in Catasto Urbano di Venosa al foglio 47, particella n. 201, sub 15, categoria A/4, classe 3^a, consistenza, vani 4,5.

Segue Ortofoto con sovrapposta mappa catastale



I diritti reali rilevati nell'estratto catastale, sono di piena proprietà così divisa:

- 1 Proprietà per $\frac{1}{2}$ in capo a [REDACTED]
- 2 Proprietà per $\frac{1}{2}$ in capo [REDACTED]

Per quanto si è potuto accertare, non risulta che per gli immobili vi siano in atto, procedure di esproprio per pubblica utilità.

Per la tipologia costruttiva dell'immobile pignorato, per cui non si presta il frazionamento, si conviene costituire un unico lotto, che sarà pertanto l'intera unità abitativa.

I confinanti del lotto sono:

Sud: foglio 47 particella 201 sub 19 e sub 20

Nord: foglio 47 particella 201 sub 24

Sottostante: foglio 47 particella 201 sub 26

QUESITO n. 2:

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

Risposta del CTU :

Come si è già potuto rispondere al quesito n. 1, si conviene costituire un unico lotto che sarà pertanto, l'intera unità abitativa.

Ricade in abitato di Venosa, alla via Melfi, civico n. 92 in un edificio composto da più unità

immobiliari funzionalmente indipendenti, non costituite in condominio.

Si compone di accesso al Piano Terra, zona giorno al Piano Primo, zona notte al Piano Secondo, vano pluriuso al Piano Terzo.

I descritti livelli di piano sono resi intercomunicanti da rampe di scala che si dipartono lungo la parete Nord.

La data di costruzione, nella consistenza attuale, è avvenuta verso la fine degli anni del decennio 1970-1980, ed è stata eseguita in forza della Licenza Edilizia n. 1239 rilasciata dal Comune di Venosa, il 25/05/1976 e successiva variante in data 09/06/1979.

E' realizzato in muratura, con solai di interpiano e di copertura in latero cemento;

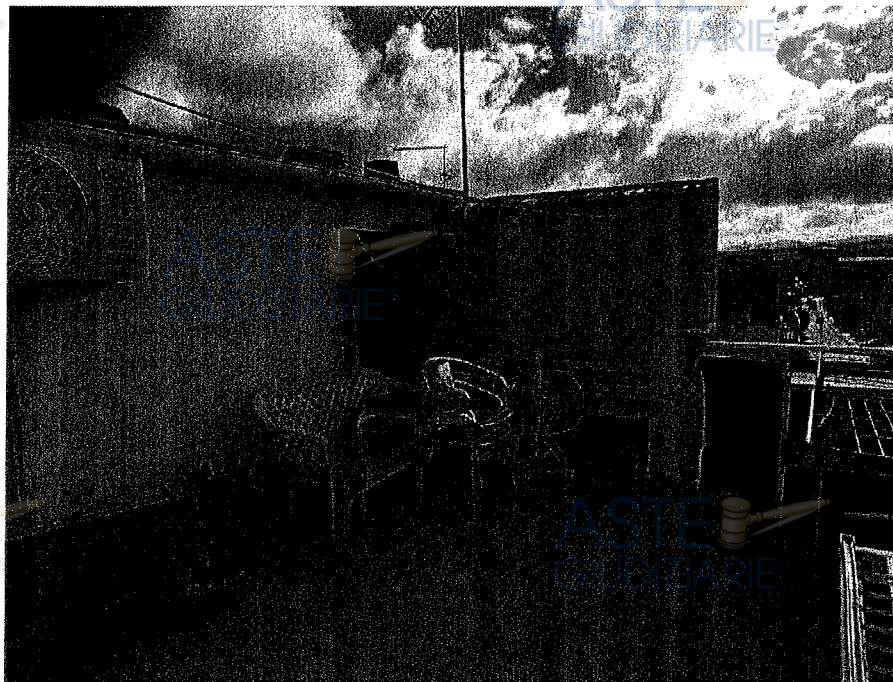
è rifinito all'esterno con intonaco civile e tinteggiatura la quale per effetto degli agenti atmosferici ed una mancata manutenzione periodica, presenta diverse superfici scrostate.



In via generale lo stato di manutenzione è sostanzialmente buono.

Per più parti, risulta "incassata" tra altre unità abitative e commerciali, ricadenti nel medesimo edificio, per cui ha affaccio soltanto dalla parete Ovest, parete sulla quale vi è anche l'ingresso.

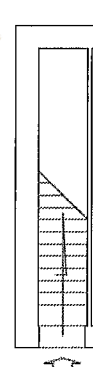
La copertura è composta in parte da un solaio a falda unica, che interessa il vano pluriuso al piano terzo, mentre per la restante parte è a terrazzo, facente da copertura del sottostante piano secondo.



Il Piano Terra consta soltanto del piccolo atrio che immette alla rampa di scala che dà accesso all'abitazione.



Piano Terra



Via Melfi n. 92

NORD



È rifinito a civile, con intonaco, tinteggiatura e con i gradini rivestiti in lastre di marmo.

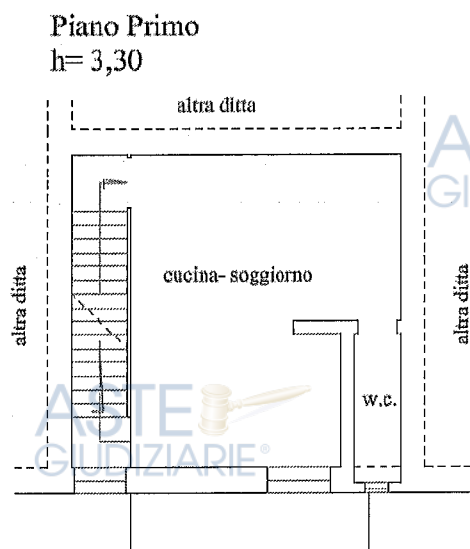


Il Piano Primo comprende la “zona giorno” dell’abitazione.

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) è composto da un vano open-space, ad uso cucina e soggiorno, bagno finestrato e scala interna che immette al piano superiore.

Sulla parete Ovest, che dà su via Melfi, insiste un balcone di circa 5 mq di superficie.

I materiali impiegati sono di buona qualità, idonea per abitazioni di tipo economico e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.



Ha superficie utile interna di mq 40,00 circa, compreso l’incidenza della rampa di scala.

L’altezza utile interne è di mt 3,30 circa

Open-Space

Bagno



Scala che immette al piano secondo

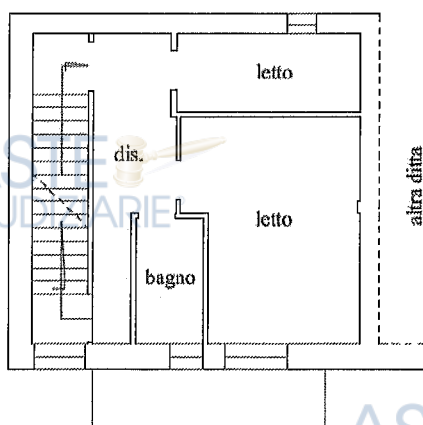


Il Piano Secondo comprende la “zona notte” dell’abitazione.

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) è composto da atrio-disimpegno-scala, n. due camere da letto, bagno e balcone.

Similmente al piano sottostante, i materiali impiegati sono idonei per abitazioni di tipo economico e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Piano Secondo
h= 2,85



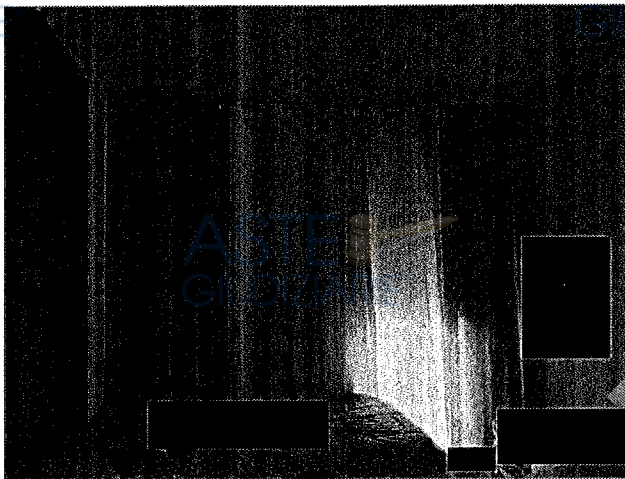
NORD

Ha superficie utile interna di mq 40,00 circa, compreso l'incidenza della rampa di scala.

L'altezza utile interne è di mt 2,85 circa

Disimpegno

Camera Doppia



Bagno

Camera Singola



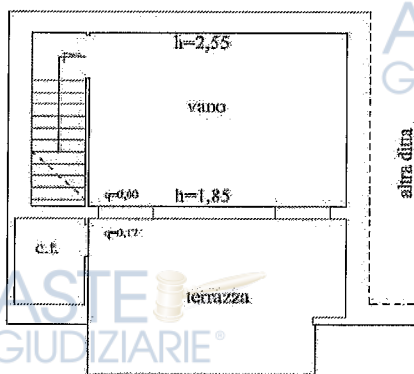
Scala che immette al Piano Terzo



Il Piano Terzo, si compone di un vano pluriuso a cui consegue un terrazzo, e la centrale termica.

E' completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) quest'ultimo dato da uno split.

Piano Terzo



NORD

Similmente ai piani sottostanti, è rifinito con materiali idonei per abitazioni di tipo economico ma di qualità inferiore, mentre la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Ha superficie utile interna di mq 25,00 circa, compreso l'incidenza della rampa di scala.

L'altezza utile interne varia da mt 2,55 a mt 1,85 circa – il terrazzo ha superficie di mq 18,00 circa.

Gli impianti di cui è dotato il fabbricato, sono allacciati alla rete pubblica di tali servizi.

Risulta per questa, il Permesso di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Venosa in data 08/03/1979 protocollo n. 2691.

Non risulta prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Risposta del CTU :

Gli identificativi catastali dell'immobile pignorato sono:

Catasto Urbano, Comune di Venosa, foglio n. 47, particella n. 201, subalterno n. 15, Piano 1-2-3 via Melfi n. 92, categoria A/4, classe 3 consistenza 4,5 vani, rendita € 195,22 –

La ditta intestataria è:

1

2

Gli estremi catastali riportati, sono immutati sin dalla data del rogito di compra-vendita anteriore di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Gli estremi descritti corrispondono a quanto riportato nella trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta del CTU:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di casa di abitazione, sita in Venosa in via Melfi n. 92, censita in Catasto Urbano di Venosa al foglio 47, particella n. 201, sub 15, categoria A/4, classe 3^a, consistenza, vani 4,5.

I confinanti del lotto sono:

Sud: foglio 47 particella 201 sub 19 e sub a20

Nord: foglio 47 particella 201 sub 24

Sottostante: foglio 47 particella 201 sub 26

E' parte di un edificio composto da più unità immobiliari funzionalmente indipendenti, non costituite in condominio.

Si distribuisce in ingresso al piano terra e ulteriori tre livelli di piano, resi comunicanti tra loro da scale interne:

Il Piano Terra consta soltanto del piccolo atrio che immette alla rampa di scala che dà accesso all'abitazione, rifinito a civile, con intonaco, tinteggiatura e con i gradini rivestiti in lastre di marmo.

Il Piano Primo comprende la "zona giorno" dell'abitazione, sviluppa Superficie Utile, di circa 40,00 mq ed altezza interna di mt 3,30.

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) è composto da un vano open-space, ad uso cucina e soggiorno, balcone, bagno finestrato e scala interna che immette al piano superiore.

Il Piano Secondo comprende la "zona notte" dell'abitazione, sviluppa Superficie Utile di circa 40,00 mq ed altezza interna di mt 2,85

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) è composto da atrio-disimpegno-scala, due camere da letto, bagno e balcone.

Il Piano Terzo, si compone di un vano pluriuso – autorizzato come soffitta - sviluppa Superficie Utile di circa 25,00 mq ed altezza variabile da mt 2,55 a mt 1,85 – a questo consegue un terrazzo e la centrale termica.

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento).

I materiali impiegati sono di buona qualità, idonea per abitazioni di tipo economiche e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Lo stato reale del fabbricato risulta conforme a quanto autorizzato.

VALORE di Mercato è stimato in € 98.500

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Risposta del CTU :

All'attualità, e sin dalla data del 05/09/2011, la ditta intestataria è:

1

2

Divenuta tale, a seguito di atto di compravendita a rogito del dott. [REDACTED], notaio in

Precedentemente, la proprietà era in capo a:

[redacted], diritto di proprietà per 100/100

dal 04/07/2008 al 05/09/2011 a seguito di [redacted]

e

dal 21/01/2001 al 04/07/2008 a seguito di [redacted]

ed ancora prima:

[redacted] diritto di proprietà per 1/2

[redacted] diritto di proprietà per 1/2

Divenuta tale a seguito di atto di compravendita, a rogito del Dott. [redacted], notaio in [redacted]

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del fabbricato, è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 1239 del 06/05/1976 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria per variante, in data 09/06/1979 protocollo n. 6224.

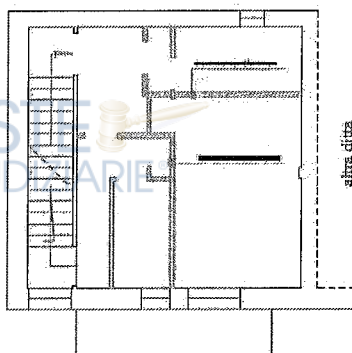
Dalla documentazione ottenuta dal Comune di Venosa si rileva che:

- I lavori di costruzione del fabbricato hanno avuto inizio in data 07/03/1977
- Il Comune di Venosa ha rilasciato Autorizzazione di abitabilità in data 26/06/1979.

Dal raffronto tra i grafici di progetto, ottenuti in copia dal Comune di Venosa ed i grafici determinati a seguito di rilievo in sito eseguito dallo scrivente CTU, sono emerse variazioni delle partizioni interne nel Piano Secondo (zona notte), sanabili con CILA Postuma e pagamento di una sanzione di € 1.000,00 (euromille/00) ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 6 bis- comma 5. Oltre diritti comunali ed oneri professionali, stimati complessivamente in ulteriore € 1.000,00 (euromille/00).

Segue pianta con sovrapposto lo stato di progetto e lo stato di esecuzione ed evidenziato le variazioni

Raffronto Stato Autorizzato con
stato di fatto del Piano Secondo



NORD

Non è rappresentata la scala che conduce al piano terzo, ma ciò evidentemente, non è un abuso edilizio ma una semplice carenza nei grafici di progetto, al quanto schematici, condizione avvalorata nel prospetto e nella sezione dei medesimi grafici di progetto, che suggeriscono necessariamente l'esistenza dell'ultima rampa di scala.

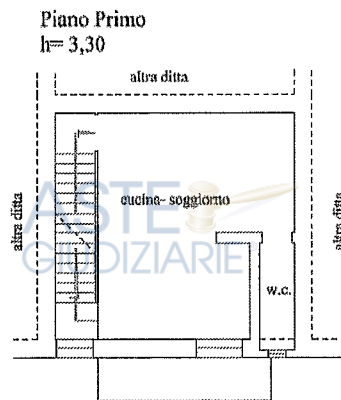
Infine, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti, questa volta, per quanto attiene il piano primo (zona giorno) che è raffigurato in planimetria con una partizione interna che di fatto non vi è.

Ai fini della vendita si renderà necessario un aggiornamento della planimetria, il cui costo compreso di oneri erariali ed oneri professionali, si valuta in € 400,00 (euroquattrocento/00).

Planimetria Catastale P. 1°



Effettivo stato dei luoghi P. 1°



QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta del CTU :

Gli immobili sono utilizzati dai debitori, che nell'abitazione hanno la propria residenza.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta del CTU :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei debitori, risultano le formalità pregiudizievoli rappresentate nella certificazione notarile sostitutiva, rilevabile nel fascicolo.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta del CTU :

Il fabbricato oggetto del pignoramento, non ricade su suolo di proprietà demaniale.

QUESITO n. 10:

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

Risposta del CTU :

Per quanto si è potuto accertare, non risultano pesi od oneri.

QUESITO n. 11:

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

Risposta del CTU :

L'abitazione rientra in un edificio composto da più unità immobiliari funzionalmente indipendenti, non costituite in condominio.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

PREMESSA

Il valore venale dei fabbricati, in via principale, lo si determina in relazione a quanto riscontrabile nel libero mercato a cui ci si riferisce, confrontando i valori indicati per trattive di beni simili a

quelli in esame, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche degli immobili da stimare.

Si ottiene alla fine del processo, il valore del parametro tecnico di riferimento (che per convenzione è per i fabbricati, di solito, il Mq lordo).

Applicando il predetto valore unitario, alla superficie convenzionale di ciascuno immobile si addivene al corrispondente valore cercato.

Naturalmente più saranno i valori riscontrabili nel mercato e più attendibile sarà la procedura descritta.

Su quest'ultimo punto, l'Agenzia delle Entrate, da diversi anni, mediante lo sportello dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblica con cadenza semestrale, i valori medi per tipologia di immobile e per zona omogenea, di ciascun Comune, mediati a seguito di rilevazione dalle seguenti fonti:

- le agenzie immobiliari;
- le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
- le aste;
- gli atti di compravendita;
- le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

Poiché la tipologia dei valori desunti dalle fonti sopra indicate, sono conseguenti a specifiche esigenze e condizioni, ad esempio:

1- nelle compravendite di abitazioni è consentito indicare il valore patrimoniale, ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, spesso inferiore al valore di mercato;

2- nelle aste, il valore è solitamente inferiore a quello di mercato, perché l'obiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;

3- le agenzie immobiliari riportano valori maggiorati, perché poi siano ridimensionati in fase di trattativa

i dati dell'OMI non possono sostituire la stima, possono però sostituirsi o affiancarsi alla ricerca preliminare di mercato, in quanto, vuoi per l'incremento di dati raccolti, vuoi per l'emanazione di leggi sulla tracciabilità dei pagamenti in conseguenza delle quali sempre più si è riportato negli atti l'effettivo importo di acquisto, vuoi per la stipula di numerosi contratti con mutuo ipotecario nei quali si indica l'effettivo valore della compravendita, i valori risultano molto realistici.

Naturalmente non possono ritenersi puntuali, in quanto restano comunque quelle fluttuazioni in relazione alla vivacità del mercato e specificità di ciascun immobile, relativamente ai quali interviene propriamente la stima.

I valori immobiliari, hanno seguito nel tempo, una tendenza a salire per gli effetti di una prolungata e duratura bolla speculativa, quindi una tendenza a scendere in conseguente dello scoppio di tale bolla speculativa a cui è conseguita la profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008.

Diversi mercati immobiliari, nel tempo, si sono poi ripresi, altri, soprattutto per le aree interne del Sud e lontane dai grandi centri abitati, purtroppo sono ancora piuttosto depressi, e ciò per molteplici motivi:

1. carenza cronica di lavoro, per cui persiste il fenomeno dell'emigrazione verso il nord Italia o anche oltralpe, delle giovani generazioni;
2. l'aspra tassazione sulla casa, determinata da molteplici tributi statati e locali, soltanto in parte contrastati dai timidi vantaggi conseguenti alle disposizioni legislative emanate, atte a favorire il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento termico, degli immobili esistenti.
3. L'immissione nel mercato di volumi di nuove costruzioni, più performanti e dotate di impianti che rispondono alla richiesta di risparmio energetico.

I valori OMI, registrando sul "campo" tali fluttuazioni, ne seguono l'andamento entro un gap temporale.

Elementi puntuali della Stima

Da quanto relazionato, per il processo di stima in corso, si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. Individuare il valore base dell'OMI e sua correzione in relazione all'andamento dei prezzi;
2. Ricercare valori da borsini;
3. Ricercare valori da eventuali compravendite recenti per beni simili nella medesima zona;
4. Determinare il valore unitario di riferimento, determinare i parametri correttivi, determinare il valore unitario specifico del bene;
5. Determinare la superficie convenzionale;
6. Determinare il valore venale del fabbricato.

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in Venosa, alla via Melfi n. 92, in zona urbana
zona OMI = D1

In detta zona i valori per:

Le abitazioni di tipo economico, con uno stato di conservazione "normale" (stato conservativo prevalente), si attestano tra un minimo di 600,00 € ed un massimo di 730,00 €/Mq lordo;

Sono questi, valori riferiti al primo semestre 2024 e poiché l'andamento dei prezzi con riferimento ai fabbricati usati è in fase stagnante, si ritiene possano valere per il periodo di stima, senza correzione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VENOSA

Fascia/zona: Periferica/VIA%20APPLA%20-%20P.ZZA%20DANTE%20-%20RIONE%20MADONNA%

Codice zona: D1%20DELLA%20SCALA%20-%20VIA%20BALILLA%20-

Microzona: %20VIA%20D.%20RAPOLLA%20-%20VIA%20EMILIA%20-%20VIA%20LOMBARDIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	940	1050	L	3	3,3	L
Abitazioni civili	Normale	610	1000	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	730	L	1,9	2,5	L
Autorimesse	Normale	370	490	L	1,2	1,7	L
Box	Normale	420	560	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	840	1000	L	2,8	3,6	L

Il sito di servizi e valutazioni immobiliari nazionali "borsinoimmobiliare.it" descrive il mercato immobiliare di Venosa con dinamicità medio-bassa e per la medesima zona e per le abitazioni di fascia media, presenta quotazioni, divisi in tre fasce:

Valore minimo € 771,00/mq; Valore medio € 848,00/mq; Valore massimo € 925,00/mq;

Venosa (PZ)

Via Melfi, 85029 Venosa Pz, Italia



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 771	Euro 848	Euro 925

Valori da compravendite recenti per beni simili nella medesima zona

Non sono stati rintracciati atti pubblici di compravendita di beni simili in zona, avvenuti di recente.

Determinazione valore unitario di riferimento, determinazione di parametri correttivi, determinazione valore unitario specifico del bene;

Per tipologia costruttiva ed età di costruzione, il fabbricato rientra nell'ordinarietà della microzona di riferimento.

L'abitazione oggetto di stima presenta caratteristiche e dotazioni, consone alla destinazione d'uso di abitazione di tipo economico, non necessita di interventi di manutenzione per essere abitata;

i materiali di finitura sono di ordinaria qualità e buona è la fattura di realizzazione;

la dotazione degli impianti, degli infissi, (per la maggior parte a taglio termico) e delle finiture in genere, determinano per il fabbricato uno stato di conservazione medio-alto rispetto allo standard di zona.

Gli ambienti interni sono di ridotta superficie, ma ben funzionali, separati tra zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo, dotati di finestre e balconi che garantiscono buona tenuta termica, buona illuminazione ed areazione naturale.

La dotazione del terrazzo in ultimo piano, consente di godere di una bella vista sull'area circostante e costituisce una importante area di appoggio.

Tale condizione determina maggiore appetibilità nel mercato.

L'esterno del fabbricato, invece, non presenta alcun elemento di pregio architettonico che ne possa influenzare il valore.

L'età del fabbricato è di oltre trenta anni.

Per quanto descritto, appare applicabile come valore di riferimento, il valore medio, tra i valori massimi OMI e massimi del Borsino:

$$(\text{€ } 730 + 925) / 2 = \text{€ } 827,00/\text{mq}$$

da correggere mediante l'applicazione di coefficienti, legati alle specifiche del fabbricato, che per quanto relazionato, possono sintetizzarsi in:

- | | |
|--|------|
| 1) Per qualità dei materiali di rivestimento | + 2% |
| 2) Per dimensione ambienti | + 2% |
| 3) Per affaccio e contenimento energetico | + 2% |

Dall'applicazione dei coefficienti ritenuti doversi applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'abitazione, deriva il valore unitario finale per la determinazione del prezzo cercato:

$$\text{Valore Unitario Applicabile} = \text{€ } 827,00 + (2\% + 2\% + 2\%) = \text{in c.t.} \quad \mathbf{877,00 \text{ €/mq}}$$

Superficie Convenzionale

Queste sono determinate in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Si ricerca la superficie lorda, dei vani abitativi e degli accessori diretti, delle pertinenze accessorie e delle pertinenze ornamentali, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni e dei muri di confine con altre proprietà, rispettivamente nella misura di :

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • Superfici vani abitativi e accessori diretti : | 100% |
| • Superfici Pertinenze accessorie (soffitta e C.T. al P.3) : | 50% |
| • Superfici accessori ornamentali (balconi e terrazzo) : | 30% fino a 25 mq
10% oltre i 25 mq |

A mezzo di software di grafica CAD, si è sviluppato il rilievo eseguito in sito e da questo si è determinata la seguente superficie convenzionale (considerando la proiezione della scala interna una sola volta):

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti	Mq	89,00 * 1	= Mq	89,00
Superficie Lorda dei locali pertinenziali comunicanti	Mq	31,00 * 0,5	= Mq	15,50
Superficie dei balconi, comunicanti, quota fino a 25 mq	Mq	25,00 * 30%	= Mq	7,50
Superficie dei balconi, comunicanti, quota oltre ai 25 mq	Mq	4,00 * 10%	= Mq	0,40
Somma Superficie Convenzionale				Mq 112,40

Determinazione dei valori di Stima

Il valore unitario di stima sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato la superficie convenzionale determinata.

mq lordi 112,40 * € 877,00 =

VALORE LOTTO € 98.500 in c.t.

a detto valore è da detrarre:

- 1) Il costo della CILA postuma necessaria a regolarizzare la partizione intera al piano secondo ammontante ad € 1.000 per sanzione più altri 1.000 per diritti ed oneri professionali.
- 2) Il costo per la correzione della planimetria catastale, ammontante ad € 400,00

Per le predette variazioni il valore del lotto si riduce a:

€ 98.500 – 1000 – 1000 – 400 = € 96.100

Il valore di stima è finalizzato ad una vendita forzata, in cui la parte non entra in trattativa, ne consegue che vengono meno la garanzia per vizi del bene venduto e l'immediata disponibilità del bene, per cui si sposta nel tempo il momento in cui l'aggiudicazione potrebbe concretizzarsi.

Ciò potrebbe determinarsi anche in condizioni diverse da quelle attuali, sia di mercato (attualmente con previsione di fase stagnante considerato il trend attuale) e sia in conseguenza di modifiche intervenute sul fabbricato in conseguenza dell'aumentata vetustà.

Naturalmente poiché il mercato immobiliare ha delle rigidità in quanto tratta beni non immediatamente riproducibili e comunque, si rientra in un mercato in fase stagnante, si ritiene considerare soltanto una minima variazione, con arrotondamento del valore di stima ad € 95.000

QUESITO n. 13:

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

Risposta del CTU:

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile e dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Risposta del CTU:

Si è provveduto all'acquisizione presso l'Ufficio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.) Riepilogo

Risulta pignorato un solo immobile:

Casa di abitazione, sita in Venosa in via Melfi n. 92, censita in Catasto Urbano di Venosa al foglio 47, particella n. 201, sub 15, categoria A/4, classe 3^a, consistenza, vani 4,5.

La ditta intestataria è:

1

[REDACTED]

2

[REDACTED]

Valore di STIMA determinato € 96.100,00

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € 95.000,00

La quota di proprietà sottoposta a pignoramento è per l'intero.

La costruzione del fabbricato, nello stato di consistenza attuale, è stata autorizzata con Licenza Edilizia n. 1239 del 06/05/1976 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria per variante, in data 09/06/1979 protocollo n. 6224.

E' stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità in data 26/06/1979.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco