

POTENZA 13 MARZO 2018



## Tribunale Civile di Potenza



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 11/2015

Relazione dell'esperto stimatore circa gli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis  
disposizioni attuative del c.p.c.



**IL C.T.U.**

Geom. Massimo Mancino





## INDICE

INDICE.....	1
<u>premessa, operazioni peritali</u> .....	2
<u>QUESITO 1</u> <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto di pignoramento.</i> .....	3
<u>QUESITO 2</u> <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;</i> .....	3
<u>QUESITO 3;</u> <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> .....	4
<u>QUESITO 4</u> <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i> .....	4
<u>QUESITO 5</u> <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> .....	4
<u>QUESITO 6</u> <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i> .....	4
<u>QUESITO 7</u> <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i> .....	4
<u>QUESITO 8</u> <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i> .....	5
<u>QUESITO 9</u> <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suoli demaniali</i> .....	5
<u>QUESITO 10</u> <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> .....	5
<u>QUESITO 11</u> <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i> .....	5
<u>QUESITO 12;</u> <i>determinare procedere alla valutazione dei beni</i> .....	5
12.1. Criteri di stima.....	5
12.2 La metodologia valutativa adottata e stima.....	6
12.3 Valori unitari.....	7
<u>QUESITO 13</u> <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i> .....	8
<u>QUESITO 14</u> <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i> .....	8

## ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Visura catastale
3. Visura storica
4. Copia autentica atto di compravendita
5. Estratto di Mappa sovrapposizione ortofoto con catastale
6. Estratto di mappa catastale
7. Mappa catastale d'impianto
8. Planimetria catastale dell'immobile
9. Planimetria stato reale dei luoghi
10. Visura quotazioni immobiliari OMI
11. Estratto dell'atto di matrimonio
12. Certificato di residenza attuale e storico
13. Documentazione fotografica
14. Ricevute invio copia relazione di stima al debitore esecutato e al custode
15. Onorario esperto stimatore e ricevute spese





**Tribunale di Potenza**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di espropriazione immobiliare nei confronti di

XXXXXXXXXX

**(Reg. Gen. Esec.n. 11/2015)**

**premessa, operazioni peritali**

In data 26/07/20175 lo scrivente, geom. Massimo MANCINO iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Potenza al n. 1543, è stato nominato C.T.U. per rispondere ai quesiti dal n. 1 al n. 13 che seguono di cui al disciplinare di incarico consegnato in data 04/02/2015 contestualmente all'accettazione dell'incarico e al giuramento.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio a seguito dell'incarico mediante l'acquisizione di visure e planimetrie desunte dagli atti in possesso dell'Agenzia delle Entrate Territorio, sono proseguite con l'acquisizione di informazioni circa lo stato urbanistico degli immobili, infine dandone preventivamente informativa al debitore esecutato e al custode, veniva stabilita la data del sopralluogo per l'accesso agli stessi, avvenuto il 02/10/2017.

Al sopralluogo hanno partecipato oltre allo scrivente, il debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxx e il custode Avv. Gianluca Molinari alla presenza dei quali ho dato corso all'ispezione dell'immobile durante la quale ne ho valutato la consistenza qualitativa e quantitativa acquisendo nel contempo misurazioni e la necessaria documentazione fotografica.

**CONTROLLO PRELIMINARE**

Nel fascicolo è presente la certificazione della Conservatoria de RR.II. riguardante le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La certificazione che riguarda le **iscrizioni** contro, copre un arco temporale che va dal 01/01/1995 al 31/08/2015 e riguarda il soggetto proprietario pignorato e i precedenti proprietari.

La certificazione che riguarda le **trascrizioni** a favore e contro, copre un arco temporale che va dal 01/01/1995 al 31/08/2015 e riguarda il soggetto proprietario pignorato e i precedenti proprietari.

Negli atti non risultano presenti l'estratto catastale attuale e quello storico che sono stati prelevati dallo scrivente C.T.U. dalla banca dati dell'Agenzia delle entrate e che vengono di seguito allegati.

Negli atti non risulta presente il certificato di stato civile dell'esecutato, lo stesso è coniugato in regime di separazione dei beni come risulta dall'allegato certificato di matrimonio.

**QUESITO 1** *identificare i diritti reali e i beni oggetto di pignoramento.*

Il debitore esecutato è titolare del diritto di proprietà sull'intero dell'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Laurenzana al foglio 29 particella 272 sub 22.



Il diritto di proprietà sull'intero immobile, corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento ed è pervenuto all'esecutato in forza dell'atto di compravendita per notaio Vittoria Clara n.1332/1009 di repertorio trascritto a Potenza il 31/08/2009 al n. 15312 di reg. gen. e 11696 di reg. part..

Non vi sono difformità formali dei dati di identificazione catastali.

L'immobile non è gravato da procedure di esproprio per pubblica utilità.

Considerate le caratteristiche proprie dell'immobile non è possibile formare più lotti di vendita poiché lo stesso non può essere diviso in due o più porzioni ciascuna suscettibile di autonomo godimento, inoltre un eventuale frazionamento comporterebbe un sensibile deprezzamento delle quote rispetto all'intero.

Nella fattispecie, il requisito della comoda divisibilità risulta di difficile applicazione poiché vi sono diversi elementi pregiudizievoli, ovvero la formazione delle singole porzioni comporterebbe senza dubbio la necessità di affrontare problemi tecnici e pratici oltre che costosi, particolarmente complessi ed articolati. Ci sarebbe infatti la necessità di realizzare servizi igienici, ambienti ed impianti per ciascuna porzione, ipotesi economicamente sconveniente. Considerando quindi la procedura esecutiva in atto, lo scrivente, vista la giurisprudenza in materia, sulla base di pregresse esperienze e considerate le specifiche caratteristiche tecniche dell'immobile, ritiene che un'eventuale operazione di divisione dello stesso risulti particolarmente complessa ed onerosa. In sostanza si ritiene che non vi siano i requisiti di comoda divisibilità, pertanto al fine di rendere commercialmente appetibile l'immobile oggetto di pignoramento, si procede alla formazione di unico lotto individuato come segue:

Abitazione sita in Laurenzana (Pz) in via Pisacane 45 piano primo, in catasto fabbricati al foglio 29 particella 272 sub 22 confinante con via Pisacane, vico Pisacane, unità immobiliare identificata al Foglio29 part. 277 sub 5 e rimanenti unità immobiliari identificate al Foglio 29 particella 272.

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



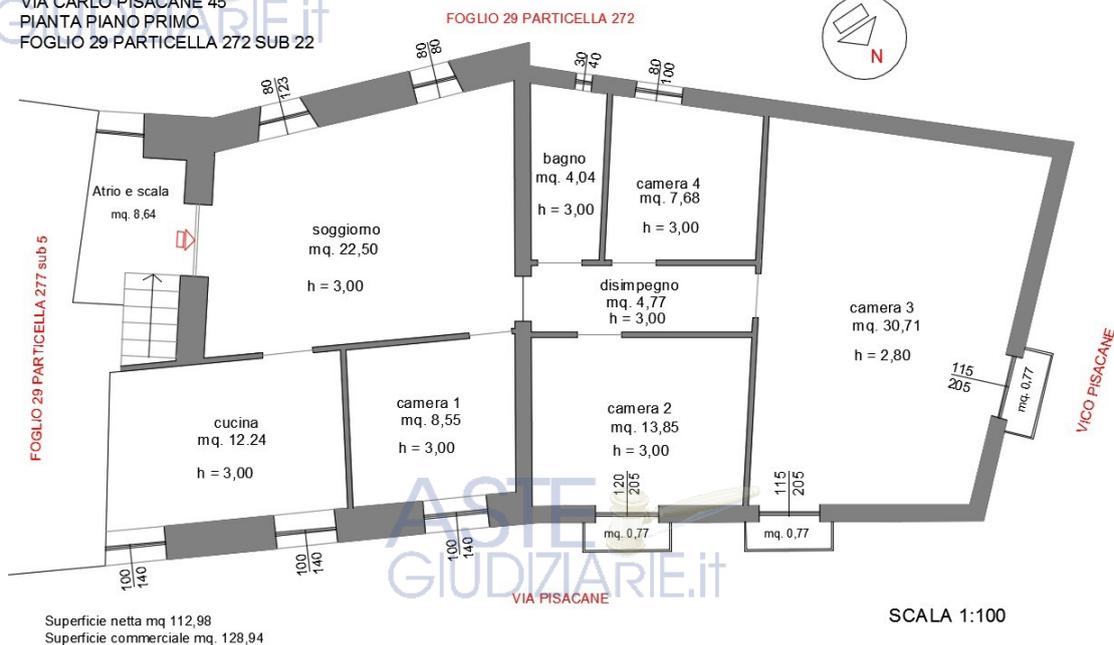
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE SU MAPPA CATASTALE ATTUALE

Oggetto di pignoramento è un immobile con destinazione residenziale ubicato nel centro storico del comune di Laurenzana (Pz) in via Carlo Pisacane civico 45 piano primo, vi si accede direttamente da via Pisacane mediante un portone ed una scala di uso esclusivo ed è porzione di un edificio o isolato a due piani nel quale vi sono altre unità immobiliari prevalentemente ad uso residenziale. L'immobile non è dotato di accessori e di pertinenze, non vi sono dotazioni condominiali o posti auto privati ad uso esclusivo, inoltre l'intero compendio immobiliare pur presentando strutture comuni non è costituito legalmente quale condominio. Si tratta di un immobile di antica costruzione, databile intorno alla fine del 1800. La zona urbana è centrale ed è compresa nell'ambito storico del comune di Laurenzana, nel raggio di cento metri si trovano tutti servizi banca, poste, scuole e attività commerciali, nonché la piazza e l'antico castello Normanno.

#### PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI

COMUNE DI LAURENZANA (PZ)  
VIA CARLO PISACANE 45  
PIANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO 29 PARTICELLA 272 SUB 22



L'ingresso dell'unità immobiliare è prospiciente via Carlo Pisacane dalla quale vi si accede tramite un portone in legno, poi percorrendo una scala ad uso esclusivo, si giunge in un atrio al piano primo dove vi è una porta di caposcala dalle quale si accede all'abitazione.

La pianta ha forma irregolare e dimensioni di ingombro massimo di mt 17,00 x 8,70, la superficie utile è di mq. 112,98 e quella commerciale di mq. 134,95, l'altezza interna netta è di mt. 3,00 eccezion fatta per la camera 3 dove è di mt. 2,80. Tutti dati metrici sono stati ricavati dalla allegata planimetria dell'immobile ottenuta da misure dirette acquisite in sede di sopralluogo.



La superficie commerciale è una misura fittizia che comprende la superficie principale o Superficie Interna Lorda e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di percentuali rispetto a quella principale e sono note nella pratica degli affari immobiliari (*rapporti mercantili*), tale metodologia *standard* è riconosciuta da vari organismi di valutazioni immobiliari internazionali e recepita in Italia dal codice delle Valutazioni Immobiliari, nel

La superficie commerciale è una misura fittizia che comprende la superficie principale o Superficie Interna Lorda e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di percentuali rispetto a quella principale e sono note nella pratica degli affari immobiliari (*rapporti mercantili*), tale metodologia *standard* è riconosciuta da vari organismi di valutazioni immobiliari internazionali e recepita in Italia dal codice delle Valutazioni Immobiliari, nel

GIUDIZIARIE.it

caso di specie è stata calcolata come segue:

- 100% della Superficie Interna Lorda (SIL) misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno includendo quindi anche la superficie delle tramezzature. La superficie calcolata è pari a mq. 107,24;
- Il 100% dei muri perimetrali fino a 50 cm (SIL), nel caso in esame nessun muro supera tale spessore. La superficie calcolata è pari a mq. 18,96;
- Il 25% delle Superfici Scoperte (S.S.) relative a balconi, atrio e scala di accesso, La superficie calcolata è pari a mq. 2,74.

Il dettaglio numerico è quindi il seguente:

$$\text{Sup. Commerciale} = \text{S.I.L.} + \text{S.S.} = 107,24 + 18,96 + 2,74 = \text{mq.128,94.}$$

All'esterno l'edificio si presenta completo in ogni finitura e in sufficiente stato di manutenzione, gli intonaci, le pitturazioni, le grondaie e i pluviali pur non essendo recenti, conservano una stato di ordinario decoro urbano. L'edificio è disposto rispetto ai punti cardinali con i lati maggiori a Nord est e Sud ovest e con il lato minore a Nord ovest, condizione che



combinata con il livello di piano, determina una buona esposizione e luminosità degli ambienti.

La partizione interna dell'unità immobiliare, composta da quattro camere, soggiorno,

cucina e bagno, pur senza pretese architettoniche, si presenta razionale e con ambienti ben dimensionati, i vani sono tutti dotati di aperture verso l'esterno con un buon rapporto aereo illuminante che supera il prescritto ottavo della superficie pavimentata, eccezion fatta per il bagno e la camera n. 4 che presentano piccole aperture del tutto insufficienti. Le finiture sono di tipo economico, le pavimentazioni in piastrelle di monocottura, il bagno è

rivestito con piastrelle maiolicate, gli intonaci di tipo tradizionale finiti con idropittura lavabile su pareti e soffitti. Gli infissi sono tutti in legno con vetro singolo e scuretti in legno, quelli delle camere 2, 3 e 4 sono stati sostituiti e dotati di vetrata doppia (vetrocamera 4.4.4) e tapparelle avvolgibili in plastica. La dotazione di impianti è limitata a quello idrico sanitario e a quello elettrico che non hanno certificato di conformità, l'acqua calda è generata da un boiler elettrico. Non è presente

impianto di riscaldamento, il solo soggiorno è dotato

di camino a legna. Le porte interne sono in legno del tipo economico tamburato e i portoni di ingresso su strada e di caposcala sono in legno massello di vecchia fattura. Lo stato di manutenzione è soltanto discreto e in due delle camere sono visibili infiltrazioni di acque provenienti dall'esterno. La struttura del fabbricato è in pietra con solai in ferro e laterizio, la copertura ha struttura in legno con sovrastante tavolato e manto di tegole in



GIUDIZIARIE.it



laterizio. Nel corso della ricognizione generale dell'immobile e del fabbricato non si sono evinti segni di dissesto strutturale. Per quanto attiene invece gli impianti e considerato l'attuale stato di manutenzione



dell'immobile, l'adeguamento degli stessi, a giudizio dello scrivente, andrebbe inserito in un più ampio progetto di ristrutturazione che coinvolga anche l'impianto di riscaldamento attualmente del tutto mancante, ovvero limitato ad un camino a legna e all'uso di stufe elettriche. Fermo restando l'attuale dotazione, l'unico impianto che andrebbe adeguato è quello elettrico per il quale occorrerebbero interventi su alcune componenti con un costo stimato in € 2.000,00.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) e l'acquisizione della stessa comporterebbe un costo di € 250,00 inclusi oneri per la fatturazione.

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

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione individuano esattamente l'immobile pignorato nello stato in cui si trova attualmente, nello specifico coincidono la descrizione, la via, il numero civico, foglio particella e subalterno.

L'individuazione dell'immobile risulta corretta anche in quanto riportato nell'atto di compravendita per Notaio Clara Vittoria n.1332/1009 di repertorio trascritto a Potenza il 31/08/2009 al n. 15312 di reg gen. e 11696 di reg. part. con il quale il debitore esecutato ne acquistò la proprietà.

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificato con il numero di particella 272, compare già nella mappa di impianto relativa alla formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano avvenuta intorno al **1900** pertanto, plausibilmente, lo stesso fu costruito su un terreno di pari estensione e con lo stesso identificativo catastale a tal proposito si produce in allegato, copia ridotta del foglio 29 di impianto con indicazione della particella interessata.



Originariamente, ovvero alla data di impianto meccanografico, l'unità immobiliare, come si evince dall'allegata visura storica, era individuata con i numeri di particella 272 sub 17 e 277 sub 3 graffiati ed

aveva una consistenza di 10,5 vani, in data 16/02/2009, **prima** della vendita al debitore esecutato, l'allora proprietaria xxxxxxxxxxxxxx presentò presso l'Agenzia delle Entrate variazione catastale per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della quale l'immobile, assunse l'attuale consistenza ed identificativo catastale. Da quella data non sono avvenute ulteriori variazioni.

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

**LOTTO UNICO** : piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Laurenzana (Pz) alla via Carlo Pisacane n. 45, piano primo; è composto da quattro camere, soggiorno, cucina e bagno, confina con via Carlo Pisacane a nord-est, Vico Pisacane a nord-ovest, con rimanente particella 272 a sud-ovest e con abitazione identificata al foglio 29 particella 277 sub 5 a sud e-est; è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Laurenzana al foglio 29 particella 272 sub 22; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 ed è difforme dallo stato originario e a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

**PREZZO BASE € 47.800,00**

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

**Al debitore esecutato l'immobile pignorato è pervenuto con il seguente titolo:**

1. Atto di compravendita del 27/08/2009 per notaio Vittoria Clara n.1332/1009 di repertorio trascritto a Potenza il 31/08/2009 al n. 15312 di reg gen. e 11696 di reg. part., contro xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx;

**Alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx l'immobile è pervenuto con i seguenti titoli:**

2. successione mortis causa del sig. xxxxxxxxxxxxxx apertasi il 31/07/1953 regolata con testamento pubblico per Notaio Ambrosini in data 15/03/1953 pubblicato con verbale del 12/09/1953 registrato a Laurenzana il 01/10/1953 al n. 78 e trascritto a Potenza il 10/11/1953 ai n. 17570/69802 e dichiarazione di successione numero 44 volume 153, trascritta a Potenza il 09/02/1954 ai n.2366/75311 **per la quota di 1/3;**
3. successione mortis causa della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx apertasi il 25/01/1960 regolata da denuncia di successione registrata a Potenza il 16/06/2005 n. 661 volume 169, trascritta a Potenza il 16/01/2007 al n.1772 di reg. generale e n. 1370 di registro particolare **per la quota di 1/3 ;**
4. successione mortis causa della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx apertasi il 24/10/2004 regolata da denuncia di successione registrata a Potenza il 16/06/2005 numero 662 volume 169 trascritta il 16/01/2007 al n.1773 di reg. generale e n. 1371 di registro particolare; **per la quota di 1/3;**
5. Atto di accettazione tacita di eredità del 27/08/2009 per notaio Vittoria Clara n. 1332/1009 di repertorio trascritto a Potenza al n.15311 di registro generale e n. 11695 di registro particolare;

**Contestualmente all'acquisto della proprietà dell'immobile il debitore esecutato ha stipulato il seguente atto:**

ASTE GIUDIZIARIE.it



6. Atto notarile pubblico Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/08/2009 per notaio Vittoria Clara n.1333/1010 di repertorio trascritto a Potenza il 31/08/2009 al n. 15313 di reg gen. e 1821 di reg. part.;

L'atto di compravendita di cui al n.1 dell'elenco identifica esattamente l'immobile oggetto di pignoramento che sorge sulla particella di terreno originaria n. 272 del foglio 29 del comune di Laurenzana. Si allegano l'estratto di mappa catastale attuale, il foglio mdi mappa di impianto con indicazione della particella 272 interessata e la copia dell'atto di compravendita di cui al n.4 dell'elenco.

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

La conformità edilizia dell'unità immobiliare è indubbiamente legata alla vetustà della stessa che, come detto in precedenza, ricade nel centro storico del comune di Laurenzana ed è databile intorno alla fine del 1800, pertanto non esistono titoli edilizi abilitativi originari o per variazioni intervenute successivamente.

Va tuttavia evidenziato che l'immobile prima di essere acquistato dal debitore esecutato fu oggetto di frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. visura storica pag. 2) eseguito in assenza di titolo edilizio, in realtà più che un abuso edilizio si tratta di una mancata comunicazione che può essere regolarizzata con l'ausilio della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e con il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1000,00. La C.I.L.A. è a titolo gratuito, ovvero non vi sono oneri o diritti da corrispondere al Comune. Il costo complessivo della regolarizzazione, ivi inclusi oneri tecnici per la predisposizione della pratica può essere indicato in € 2000,00.

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

L'immobile è in possesso del debitore esecutato ma non è occupato dallo stesso che è domiciliato altrove e come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, lo stesso viene utilizzato come deposito di masserizie.

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

**Sezione A : oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

L'immobile oggetto di esecuzione non è gravato da formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e nello specifico di natura condominiale, di carattere storico o artistico, di carattere paesaggistico-ambientale.

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

Nel contesto della procedura saranno regolarizzati i seguenti oneri e vincoli:

1. Atto notarile pubblico Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/08/2009 per notaio Vittoria Clara n.1333/1010 di repertorio trascritto a Potenza il 31/08/2009 al n. 15313 di reg gen. e 1821 di reg. part.;
2. Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili del 30/01/2015 trascritto a Potenza il 20/04/2015 al n. 5885 di registro generale e n. 5135 di registro particolare;
3. Difficoltà edilizia regolarizzabili con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 il cui costo presunto di € 2000,00 è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta come illustrato nel quesito n. 12 che segue.

**QUESITO 9** *verificare se i beni pignorati ricadano su suoli demaniali.*

Dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione non ricade su suoli demaniali.

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

Non gravano sull'immobile pesi o oneri di altro tipo, né a favore di soggetti privati né a favore di soggetti pubblici, derivanti dall'edificazione dello stesso su suoli gravati da uso civico o da livello in favore di privati o di istituti religiosi e mense vescovili.

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

Considerato che non esiste un condominio costituito non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione ordinaria dell'immobile.

**QUESITO 12;** *determinare procedere alla valutazione dei beni***12.1. Criteri di stima**

Il valore di mercato o valore venale, definisce l'oggetto della presente ricerca estimativa ed è definito secondo l'International Valuation Standards come *"l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore entrambi non condizionati e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione"*, ovvero il valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione: *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Il procedimento *diretto* può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito (procedimento formulato dal prof. Carlo Forte).

Il comune di Laurenzana, come del resto gran parte dei comuni dell'entroterra della provincia di Potenza, è un contesto in cui è impossibile pervenire ad un campione significativo di transazioni relative ad immobili omogenei, vi è un continuo spopolamento, non esiste un mercato immobiliare e i pochi trasferimenti avvengono quasi esclusivamente per successione ereditaria. La precisazione è doverosa e conduce decisamente alla scelta del procedimento di **stima per punti di merito** che si basa sulla scelta anche di un solo campione o parametro di riferimento che ha fatto registrare il valore di mercato **V<sub>max</sub>** più alto e alla valutazione di punti di merito del bene da stimare, determinati per comparazione con il bene di riferimento che si suppone abbia caratteristiche al massimo grado. Assunto quindi che il bene di riferimento abbia 1 punto di merito si procede ad attribuire il punteggio alle caratteristiche del bene oggetto di stima **K<sub>i</sub>** che devono essere < 1.

Il valore dell'immobile è dato dall'espressione **V<sub>m</sub> = V<sub>max</sub> \* S<sub>Ki</sub>**

Dove V<sub>m</sub> è il valore ricercato, V<sub>max</sub> è il valore più alto registrato nella zona di recente e S<sub>Ki</sub> è la somma

dei punti di merito propri dell'immobile oggetto di stima.

Per ogni caratteristica si ha un'incidenza massima ed un'incidenza minima stimabili, secondo Forte, come segue:

CARATTERISTICHE	Kmax	Kmin	scarto
posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
tecnologiche	0,30	0,10	0,20
produttive	0,10	0,05	0,05
Kmax	1,00	0,25	

le caratteristiche estrinseche influenzano maggiormente il Vm

Di seguito viene riportato un elenco di tutte le caratteristiche, divise per categoria che in varia misura influenzano il prezzo e per ciascuna di esse, si riportano i punti di merito assegnati sulla base delle considerazioni espresse in precedenza che riguardano lo stato dell'immobile.

#### 1. Caratteristiche posizionali estrinseche

Qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, Qualificazione ambientale salubrità della zona contesto sociale, assenza di rumori densità edilizia **K = 0.30**

#### 2. Caratteristiche posizionali intrinseche

panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità degli ambienti, ventilazione, salubrità dei vani, dotazione e di aperture verso l'esterno **K = 0.15**

#### 3. Caratteristiche intrinseche o tecnologiche

livello delle finiture relative a pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, presenza di ascensore, dotazioni del bagno, qualità degli infissi interni ed esterni, **K= 0.10**

#### 4. Caratteristiche produttive

esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici. Inoltre nelle caratteristiche produttive viene valutata l'assenza di garanzie per vizi non rilevati o occulti. **K=0.05**

### 12.2 Valori unitari

I valori unitari massimi registrati nella zona nell'ultimo anno sono stati prelevati dall'unica fonte disponibile che è la banca dati dell' OMI, curata ed aggiornata dall'Agenzia delle Entrate sulla base degli atti di compravendita verificatisi nell'anno precedente.

Considerata l'inerzia del mercato immobiliare locale, non vi sono altre fonti di informazioni, tale che nemmeno il borsino del *Sole 24 ore consulente immobiliare*, riconosciuto attendibile su scala nazionale, pubblica dati relativi alla zona in esame.

Il valore massimo riscontrato dalla consultazione della banca dati OMI, relativo al primo semestre del 2017 per abitazioni di tipo civile, è pari ad € 670,00 applicabile per ogni mq. di superficie commerciale.

Moltiplicando quindi detto valore per la sommatoria dei punti di merito attribuiti si avrà il valore unitario ricercato relativo all'immobile oggetto di stima:

$$Vm = € 670,00 \times (0.30+0.15+0.10+0.05) = € 402,00/mq$$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale calcolata in mq. **128,94** al quesito 2 che precede, si otterrà il valore venale dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{\text{venale}} = \text{mq. } 128,94 \times \text{€ } 402,00 = \text{€ } 51.833,88$$

Infine al valore così determinato vanno detratte le somme necessarie per l'adeguamento dell'impianto elettrico e per la regolarizzazione urbanistica come indicate al quesito 2 che precede e pari complessivamente ad € 4.000,00, si avrà quindi che

$$\text{Valore immobile oggetto di stima} = \text{€ } 51.833,88 - 4.000,00 = \text{in c.t. } \underline{\underline{\text{€ } 47.800,00}}$$

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà.

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

Il debitore esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'allegato estratto dell'atto di matrimonio. Il debitore esecutato, come risulta dall'allegato certificato storico è residente nell'immobile pignorato dal 26/01/2010

Potenza 13 marzo 2018

Il C.T.U.

Geom. Massimo Mancino



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

