

# ORIGINALE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

geom. Massimo Mancino - STUDIO TECNICO - via Anzio, 14 85100 Potenza - Tel. 0971-442534 fax 0971-440411  
P.I. 00560450769 C.F. MNC MSM 60M17 G942 D email madmax@basilicatane.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di espropriazione immobiliare in danno di  
[REDACTED]  
(Reg. Gen. Esec.n. 187/96)

G.E. : dott.ssa Marina Mainenti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

ORIGINALE

RINVIO  
09 novembre 2007

131/06 REG. C.T.U  
CRON. 1016



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il c.t.u.  
geom. Massimo Mancino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Potenza 5 novembre 2007

## INDICE



INDICE.....	1
a - premessa, operazioni peritali.....	2
b - documentazione ex art. 567 Cod Proc. Civ (quesiti 1 - 2 - 3).....	4
c - identificazione e descrizione dell'immobile (quesito 4).....	4
c - stato di possesso dell'immobile (quesito 5 ).....	5
d - regime patrimoniale del debitore (quesito 6 ).....	5
e - vincoli e formalità (quesiti 7- 8 ).....	5
f - destinazione e conformità dell'immobile (quesito 9 ).....	5
h - valore dell'immobile (quesito 10).....	6
h.1. Criteri di stima .....	6
h.2 La metodologia valutativa adottata e stima .....	6
l - conclusioni.....	8

## ALLEGATI

- 1 - Visura catastale
- 2 - Planimetria immobile e superfici
- 3 - copia concessione edilizia
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - Onorario
- 8 - Documentazione spese sostenute
- 9 - floppy disk contenente relazione e descrizione finale in formato Word e PDF





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

Procedimento di espropriazione immobiliare in danno di [REDACTED]

(Reg. Gen. Esec.n. 187/96)



**a – premessa, operazioni peritali**

In data 09/06/2006 lo scrivente, geom. Massimo Mancino iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Potenza al n. 1543, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza, è stato nominato C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 Cod Proc. Civ è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti posatigli da 4 a 12;*
- 4) *Identifichi e descriva, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva, l'immobile pignorato verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 5) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 6) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;*

- 7) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 45 comma 5 del citato T.U. E di cui all'art.40, comma 6 della citata L. 47/85;
- 10) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio a seguito dell'incarico mediante l'acquisizione di visure e planimetrie desunte dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio e sono proseguite in data 09/11/2006 allorché mi sono recato presso l'immobile pignorato sito in Genzano di Lucania (Pz) in via Potenza per eseguire le operazioni di rito. Non era presente il debitore esecutato e l'immobile oggetto di pignoramento era chiuso ed inaccessibile poiché, da informazioni assunte anche presso la locale stazione dei Carabinieri, lo stesso risultava trasferito in altro Comune. Contattato, dopo svariate indagini il debitore esecutato, in data 31/01/2007 ho ispezionato l'immobile verificandone la consistenza e lo stato di manutenzione. Contestualmente alle due visite di sopralluogo mi sono recato al Comune di Genzano di Lucania presso il cui Ufficio Tecnico ho estratto atti e reperito tutte le notizie circa la conformità edilizia - urbanistica dell'immobile.

**b - documentazione ex art. 567 Cod Proc. Civ** (quesiti 1 - 2 - 3)

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c è completa ed è presente nel fascicolo d'ufficio consegnatomi a seguito del giuramento.

Si fa presente che nella trascrizione del pignoramento sull'immobile oggetto di esecuzione, ovvero nell'atto di pignoramento viene erroneamente indicata la particella censita al foglio 45 n. 586 sub. 6 in luogo di quella corretta ed effettivamente di proprietà dell'esecutato censita al foglio 45 n. 587-sub. 6.

L'errore viene ripetuto anche nell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.

L'identificativo catastale errato risulta essere immobile inesistente.

Tale incongruenza è stata segnalata in data 23/03/2007 mediante istanza al Giudice dell'Esecuzione il quale ha però sollecitato lo scrivente C.T.U. a depositare comunque la relazione indicando la particella corretta.

**c - identificazione e descrizione dell'immobile** (quesito 4)

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è:

1. *"Appartamento in Genzano di Lucania alla via Potenza n. 5, al secondo piano secondo, di 7,5 vani catastali, distinto con il numero interno condominiale quattro, confinante con vano scale, detta via, aventi causa di [REDACTED], censito N.C.E.U. Alla partita 2734, foglio 45 particella 587 sub.6 (indicazione catastale corretta) piano secondo categoria A/2 classe 3 vani 7,5 rendita € 619,75.*

La precisa individuazione del bene si rileva dagli atti catastali estratti dallo scrivente a seguito delle consultazioni avvenute presso l'Agenzia del Territorio di Potenza (cfr. con visura allegata). I dati rilevati dallo scrivente non corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata al piano secondo di uno stabile condominiale che comprende altre unità immobiliari, sito in via Potenza, zona C di P.R.G. ossia di espansione urbanizzata con presenza di tutti i servizi afferenti il terziario e delle reti tecnologiche. Lo stabile condominiale ha un aspetto piuttosto malandato, è costituito da quattro piani oltre al sottotetto e l'accesso all'immobile oggetto di stima è garantito da una scala interna all'edificio comune, con l'androne, anche alle altre unità. La manutenzione dello stabile data la vetustà dello stesso è scarsa.

L'appartamento, è composto da soggiorno, salone, tre camere, due bagni, disimpegno, cucina e ripostiglio, la superficie utile complessiva è di mq. 142,74 oltre a tre balconi di mq. 21,96 complessivi. Le finiture interne sono di tipo medio ossia: intonaco sulle pareti, pavimentazioni con piastrelle in monocottura ceramica, serramenti esterni in legno dotati di persiane avvolgibili in plastica e doppio infisso in alluminio. Le bussole e il portoncino di ingresso sono in legno, i rivestimenti e pavimenti di bagni e angolo cottura in piastrelle di ceramica smaltata e le pitturazioni di pareti e soffitti con idropittura. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico, di impianto idrico e distribuzione acqua calda. L'altezza interna è di mt. 2,90.

Gli androni di ingresso e i vani scala sono finiti con pavimentazioni in marmo ed intonaci dipinti con idropitture. La struttura dell'intero edificio è stata realizzata in c.a. a partire dall'anno 1978. Nel corso della ricognizione generale dell'immobile non si sono evinti segni di dissesto strutturale o degrado, tutti gli ambienti sono completi di finiture e sono utilizzabili.

**c- stato di possesso dell'immobile (quesito 5)**

L'immobile è sfitto ed in possesso del debitore esecutato (residente in altro Comune). Lo stesso debitore esecutato ha anche dichiarato che non ci sono contratti di affitto successivi al pignoramento.

**d- regime patrimoniale del debitore (quesito 6)**

Il debitore esecutato è coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

**e- vincoli e formalità (quesiti 7- 8)**

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

**f - destinazione e conformità dell'immobile (quesito 9)**

Dalle verifiche effettuate presso il comune di Genzano di Lucania è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento, ovvero l'intero edificio nel quale esso è collocato, hanno destinazione residenziale ed sono dotati di regolare titolo abilitativo all'edificazione e segnatamente concessione edilizia prot. n.44, pratica edilizia n. 342 rilasciata il 25/02/1978. Allo stato attuale l'intero stabile e l'immobile oggetto di esecuzione sono conformi allo strumento urbanistico e al titolo abilitativo,

inoltre non sono state effettuate variazioni tali da richiedere ulteriori titoli abilitativi e non vi sono modifiche che comportano oneri a carico dell'aggiudicatario tali da usufruire del disposto dell'art. 46 co. 5 del T.U. dell'edilizia (nel caso di difformità sostanziali richiesta di condono edilizio entro 120 giorni dall'aggiudicazione).

L'immobile non è dotato di dichiarazione di agibilità poiché non è stata mai richiesta dalla impresa esecutrice che nello specifico risulta essere lo stesso debitore esecutato.

## **h – valore dell'immobile (quesito 10)**

### **h.1. Criteri di stima**

Si tratta di determinare il valore venale in comune con un altro bene (il "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale.

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 (unicità del metodo estimale): *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.

### **h.2 La metodologia valutativa adottata e stima**

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I procedimenti di stima sintetica o analitica per l'individuazione del valore di libero mercato, se correttamente applicati, devono portare a risultanze congruenti. Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso.

Il procedimento che si andrà ad adottare ossia quello diretto sintetico, si basa sulla comparazione e perciò *richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.*

I prezzi di riferimento, in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Passando al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico visto che i dati di confronto sono stati reperiti da borsini immobiliari ovvero estratti dalla pubblicazione "Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 Ore primavera 2007 e dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio. I valori unitari riscontrati sono i seguenti :

1. borsino il Sole 24 ore abitazioni € 900,00 - € 700,00 - € 500,00 (centro – semicentro – periferia)
2. Agenzia del Territorio min. € 450,00 max 600,00

Viene utilizzato il valore di € 700,00 prelevato dal punto 1, mediato con la media dei valori di cui al punto 2 ossia,

$$\text{valore unitario abitazione} = (\text{€ } 700,00 + 1/2 * (\text{€ } 450,00 + \text{€ } 600,00)) / 2 = \text{€ } 613,00^*$$

Il valore ottenuto viene corretto poiché l'immobile ha un'età di circa trenta anni e soprattutto è in stato conservazione e manutenzione mediocre, il coefficiente da applicare è pari a 0,80 pertanto si avrà:

$$\text{valore unitario corretto} = \text{€ } 613,00 \times 0,80 = \text{in ct. € } 550,00^*$$

Ai fini del calcolo del valore totale dell'unità immobiliare si è presa in considerazione la Superficie Utile netta cui saranno sommate le Superfici Non Residenziali (*balconi*) ridotte, come è consuetudine consolidata nella pratica immobiliare, ad un terzo della loro reale estensione.

Pertanto, considerato che le superfici calcolate a seguito dei rilievi eseguiti in loco sono le seguenti:

Superficie Utile abitazione = mq. 142,74

Superficie Non residenziale balconi, = mq. 21,96

Considerato che la superficie residenziale ridotta è la seguente:

$$S.U + S.N.R. \times 1/3 = 142,74 + (21,96 \times 1/3) = 150,06 \text{ mq.}$$

Il valore dell'immobile sarà:

$$V = \text{mq. } 150,06 \times \text{€ } 550,00 \text{ mq.} = \text{€ } 82.533,00^*$$

\* valori arrotondati



### I - conclusioni

Per quanto detto in precedenza il valore venale o valore di libero mercato degli immobili oggetto d'esecuzione, è pari ad **€ 82.533,00** (euro ottantaduemilacinquecentotrentatre/00) riferito allo stato urbanistico e di manutenzione in cui si trova al momento della stima.

Avendo risposto ai quesiti posti, il sottoscritto resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti in merito.

Potenza novembre 2007

H.C.T.U.  
Geom. Massimo Mancino

