

Geom. Carmine Iacovino
via Giovanni XXIII° n.133 - 85100 POTENZA
PEC: carmine.iacovino@geopec.it
TEL/FAX: 0971/24136 - CELL.: 349/8798069

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro
R.G.E. 56/2017: Procedimento di esecuzione immobiliare contro i

Potenza, 06 febbraio 2019

Il C.T.U.
geom. Carmine IACOVIDO
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: IACOVIDO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4845cf1474770844ab15cf339169c0a



• **PREMESSA**

Con ordinanza della S.V. del 01/08/2018 il sottoscritto geom. Carmine IACOVINO veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto.

Successivamente, prestava il giuramento, a mezzo telematico, di rito e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti appresso menzionati:

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

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



All'interno della perizia già agli atti del Giudice, depositata precedentemente, già v'era risposta ai quesiti sopra indicati, ad eccezione del quesito n.6, riguardante la legittimità edilizio-urbanistica del bene pignorato; in merito, sono state ricevute indicazioni tecniche più precise da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune negli ultimi tempi, a seguito di numerose sollecitazioni (si veda allegato 14).

Contestualmente alla risposta al quesito n.6, vengono riproposte anche quelle ai quesiti nn. 8, 12 e 13, a sostituzione di quelle già presenti nella precedente perizia depositata.

6. Come anticipato, l'immobile, sviluppantesi su due livelli interamente fuori terra, ivi compreso il piano sottotetto - mansarda, risulta difforme agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo valido, ovvero Permesso di Costruire n.29/2007. L'intero piano sottotetto è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione oltre ad ampliamento consistente nel recupero di alcuni terrazzi sullo stesso livello. Per detti abusi è stata ipotizzata una sanatoria totale ai sensi della L.R. n.25/2009 e ss.mm.ii. (c.d. piano casa) per l'ampliamento e L.R. n.8/2002 e ss.mm.ii. per il cambio di destinazione d'uso della superficie già autorizzata del livello primo. L'Ufficio Tecnico del Comune di Tramutola, a seguito di numerose sollecitazioni, ha risposto in merito fornendo indicazioni circa le tariffe vigenti del contributo di costruzione, ovvero oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Si conferma l'ipotesi di regolarizzazione edilizia, ovvero sanatoria, avanzata nella precedente perizia, ovvero ai sensi delle leggi regionali nn. 25/2009 e ss.mm.ii. e n.8/2002 e ss.mm.ii., per gli interventi già realizzati di cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, recupero ai fini abitativi del piano sottotetto e ampliamento volumetrico, ed al paragrafo successivo si allega prospetto economico dettagliato dei relativi costi.

8. Non risulta gravante sui beni nessun onere giuridico o vincolo di altra natura in ordine a quanto richiesto dal G.E.

-SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: sono già state riscontrate e valutate le difformità urbanistico-edilizie ed infine catastali, i cui relativi costi di regolarizzazione vengono



detratti dal prezzo a base d'asta, in quanto non si è proceduti alla regolarizzazione in corso di procedura. Ebbene detti costi vengono specificati nel seguente prospetto:

b.3) regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 1.429,01
(sanzione amministrativa e stimato contributo di costruzione) + €
3.000,00 (onorario tecnico) per un totale di € 4.1429,01 oltre
i.v.a. ed accessori come per legge. (allegato 14)

12. Si procede così alla valutazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari costituenti il lotto unico.

Si è ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore della proprietà, adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data della stima. Il metodo di stima è invece quello per comparazione diretta con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, che sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nel periodo recente e di cui sono noti i prezzi pagati.

I parametri a cui si fa riferimento sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione residenziale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali ed accessori diretti (W.C., lavanderie, ripostigli ecc.), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini...) o di servizio (cantina, garage ecc...).

Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a



quella delle pertinenze balconi, questa verrà computata al 30% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

Al fine della determinazione del Valore venale, il sottoscritto ha condotto una serie di indagini mirate ad accertare il Valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona e nello stesso contesto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in questione, mediante l'analisi dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate in primis.

1) LOTTO N.1 - Unità in corso di costruzione al piano terra (fg.8 p.lla 1077 sub.1) e diritti di 1/2 su terreno corte (fg.8 p.lle 1076, 739)

a) Fabbricato Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in corso di costruzione, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 400,00/mq, diconsi euro quattrocento/00 per metro quadrato commerciale.

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$V = \text{superficie commerciale} \times \text{valore commerciale unitario} = 221,39 \text{ mq} \times € 400,00/\text{mq} = € 88.556,00$ (diconsi euro ottantottomilacinquecentocinquantasei/00)

b) Terreno Terreni della superficie commerciale di mq.572,00 (1/2)aventi destinazione urbanistica agricola e qualità catastale "seminativo", in Catasto al foglio 8 p.lle 739, 1076.

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$V = \text{Superficie commerciale} \times V \text{ unitario} \times \text{mq} = 572,00 \times 8,00 = € 4.576,00$ (diconsi euro quattromilacinquecentosettantasei/00)

Ne deriva per tanto che il più probabile valore di mercato, stimato dal sottoscritto, dei tre immobili costituenti il LOTTO N.1 ammonta ad € 93.132,00 (diconsi euro novantatremilacentotrentadue/90).



2) LOTTO N.2 - Abitazione al piano primo (fg.8 p.lla 1077 sub.2) e diritti di 1/2 su terreno corte (fg.8 p.lle 1076, 739)

a) Fabbricato Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in ottimo stato di conservazione, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 800,00/mq, diconsi euro ottocento/00 per metro quadrato commerciale. Si procede anche a sottrarre al valore commerciale, il prezzo necessario per la regolarizzazione urbanistica già menzionata.

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$V = \text{superficie commerciale} \times \text{valore commerciale unitario} - (\text{prezzo per la regolarizzazione edilizia}) = 130,93 \text{ mq} \times € 800,00/\text{mq} - € 8.000,00 = € 96.744,00$ (diconsi euro novantaseimilasettecentoquarantaquattro/00)

b) Terreno Terreni della superficie commerciale di mq.572,00 (1/2) aventi destinazione urbanistica agricola e qualità catastale "seminativo", in Catasto al foglio 8 p.lle 739, 1076.

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$V = \text{Superficie commerciale} \times V \text{ unitario} \times \text{mq} = 572,00 \times 8,00 = € 4.576,00$ (diconsi euro quattromilacinquecentosettantasei/00)

Ne deriva per tanto che il più probabile valore di mercato, stimato dal sottoscritto, dei tre immobili costituenti il LOTTO N.2 ammonta ad € 101.320,00 (diconsi euro centounomilatrecentoventi/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13. L'immobile è stato pignorato per intero, per tanto si rimanda al valore stimato al punto n.12;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto si doveva ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto.
Con ossequi

Potenza, 06 febbraio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

geom. Carmine Iacovino

(F.to digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

