

ORIGINALE



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di espropriazione immobiliare nei confronti di  
[REDACTED]  
(Reg. Gen. Esec.n. 58/05)

G.E. : dott.ssa Emanuela MUSI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

RINVIO  
29 gennaio 2010

61/09 REG. C.T.U



il c.t.u.  
geom. Massimo Mancino

Potenza 21 dicembre 2009

geom. Massimo Mancino - STUDIO TECNICO - via Arno, 14 85100 Potenza - Tel. 0971 44534 fax 0971 444411  
P.I. 03560450789 C.F. MNC.MSIA.80M17 GS42 D email massimo\_mancino@alice.it



Tribunale di Potenza  
Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di espropriazione immobiliare nei confronti di [REDACTED]

(Reg. Gen. Esec.n. 58/05 )

**premessa. operazioni peritali**

In data 05/02/2009 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. 12 che seguono di cui al disciplinare di incarico consegnato in data 20/02/2009 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 del Territorio e sono proseguite con il sopralluogo di rito avvenuto in data 17/11/2009 allorché alla presenza del debitore esecutato ho potuto accedere agli immobili ad uso residenziale siti nell'abitato del comune di Genzano di Lucania. Durante il corso della ispezione, ho valutato la consistenza qualitativa e quantitativa dell'immobile acquisendo all'uopo misurazioni e la necessaria documentazione fotografica. Si allega il verbale di sopralluogo sottoscritto dal debitore presente al sopralluogo.

**QUESITO 1**

*omissis;*

**QUESITO 2**

*se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

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

**QUESITO 3**

*omissis;*

**QUESITO 4**

*Identifichi e descriva, con precisi dati catastali e confini e sommarariamente descriva, l'immobile pignorato verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

L'oggetto della presente esecuzione riguarda l'immobile ad uso residenziale di cui alla nota relativa al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in data 24/06/2005 al n. 11685 di R.G. e n 7687 di R.P., a favore di San Paolo Banco di Napoli s.p.a. Con sede in Napoli (creditore procedente), contro [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

appartamento sito in Genzano alla via Giardini n.11 posto al primo piano (secondo fuori terra) di più  
 accessori distinto in catasto foglio 43 particella 572 sub 4;  
 auto sito in Genzano alla via Giardini n. 11 posto al piano seminterrato di mq. 25, circa distinto in  
 foglio 43 particella 572 sub 2;  
 auto deposito sito in Genzano alla via Giardini 11 posto al piano terra di mq. 85 circa distinto  
 foglio 43 particella 572 sub 7.  
 Le box auto e deposito in realtà hanno l'ingresso da vico Il Giardini rispettivamente civico 4 e 2.  
 Inoltre, come risulta dalle allegate visure, l'immobile di cui al punto 1 che precede risulta di  
 proprietà esclusiva di [redacted], mentre gli immobili di cui ai punti 2 e 3 sono  
 proprietà di [redacted].

L'abitazione come identificata al punto 1 che precede è ubicata nel centro abitato di Genzano di  
 Roma in una zona B di P.R.G. ossia edificata saturo, limitrofa al centro storico, completamente  
 servita e servita da tutte le reti tecnologiche primarie. È parte integrante di un edificio nel quale  
 sono presenti altre unità immobiliari, ha la struttura muratura e solai misti in ferro e laterizio, è costituito  
 da tre piani fuori terra collegati verticalmente da una scala interna all'edificio e da un piano seminterrato  
 con accesso indipendente. Il portone principale è prospiciente via Giardini e ha il numero civico 11. La  
 manutenzione delle facciate esterne è carente nelle pitturazioni, quella della scala comuni è buona ed in  
 definitiva l'aspetto complessivo è decoroso. L'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione a  
 seguito del sisma del novembre 1980.

L'unità abitativa oggetto di stima è ubicata al piano primo ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno,  
 due bagni, tre camere, disimpegno e ripostiglio oltre ad un balcone. La superficie utile residenziale è  
 pari a mq. 106,27 quella non residenziale riferita al balcone è pari a mq. 2,20.

Le finiture interne sono di tipo comune: intonaco civile sulle pareti, pavimentazioni realizzate con lastre  
 di granito nero, infissi in legno con vetrocamera dotati di tapparelle avvolgibili in plastica e infisso  
 esterno in alluminio, i bagni e la cucina rivestiti con piastrelle maiolicate. Le bussole e il portoncino di  
 ingresso sono in legno, le pitturazioni di pareti e soffitti con idropittura. L'appartamento è dotato di  
 impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e l'impianto elettrico non è conforme alla legge  
 47/90. Lo stato di manutenzione è buono. Nel corso della ricognizione generale dell'immobile ed in  
 generale del fabbricato non si sono evinti segni di dissesto strutturale: tutti gli ambienti sono completi di  
 finitura e sono utilizzabili.

I locali deposito - garage posti al piano seminterrato, hanno accesso da vico Il Giardini civici 2 e 4,  
 sono costituiti da quattro ambienti di cui uno indipendente con ingresso separato, la destinazione è  
 in parte a deposito ed in parte a garage e come l'intero fabbricato hanno struttura portante in muratura.

Le pavimentazioni sono in battuto di cemento e la dotazione di impianti è limitata all'impianto elettrico ed  
 idrico. Lo stato di manutenzione è discreto, la superficie utile complessiva è a mq. 116,28.

**QUESITO 5**

Indicare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è stato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla presenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile sono occupati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare (4 persone).

**QUESITO 6**

Indicare il regime patrimoniale del debitore se coniugato.

Il debitore esecutato è coniugato in regime di comunione legale dei beni.

**QUESITO 7**

Indicare l'esistenza dell'assistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine urbanistica dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

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 e di nessun altro vincolo che rimarrà a carico dell'acquirente.

**QUESITO 8**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

L'immobile oggetto di esecuzione non è gravato da vincoli e oneri di natura condominiale, che saranno cancellati.

**QUESITO 9**

Indicare la 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 rapporto, 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;

Dalle verifiche effettuate è risultato che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e quindi non è richiesto titolo abilitativo all'edificazione. Non assistono altre pratiche relative, a condono edilizio ai sensi della legge 47/85 e 924/74 pendenti, non vi sono richieste relative all'agibilità dell'immobile.

**QUESITO 10**

Indicare i termini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quelli borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche avvertendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, fatti separati.

**10.1. Criteri di stima**

Nella procedura esecutiva, lo scopo della stima, considerato che il bene da stimare deve essere messo in vendita in tempi brevi, è quello di determinare il valore venale in comune commercio, cioè quel valore che

rebbe 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.

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.

#### 10.2 La metodologia valutativa adottata e stima

La metodologia adottata è quella del confronto dei valori, che non è soltanto una comparazione numerica, ma 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, per il caso in esame, sono stati 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 entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima e i prezzi di riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili e quello oggetto di valutazione. Nel caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi alla applicabilità del metodo sintetico visto che esistono dati oggettivi di confronto che nello specifico sono stati reperiti da borsini o mercuriali, ovvero estratti dalla banca dati Dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2009 e dal listino della pubblicazione "Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 Ore sempre riferiti al secondo semestre 2009. Come si vedrà i valori estratti, sono stati mediati e attualizzati mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, tale coefficiente, decisamente soggettivo, scaturisce dall'esperienza maturata dallo scrivente nei molteplici anni di attività e dalla conoscenza del territorio.

#### 10.3 Valori unitari

I valori unitari derivati sono i seguenti:

• **Abitazioni civili in stato di manutenzione normale - ottimo**

1. Agenzia del Territorio min. € 700,00 max 1000,00 (zona D1 -microzona catastale n.2)

2. borsino il Sole 24 ore (consulente immobiliare) abitazioni ristrutturate € 900,00 /mq (zona semicentro)

Il valore che si andrà ad utilizzare per il calcolo del valore venale viene calcolato mediando il valore di € 900,00 di cui al punto 2, con la media dei valori di cui al punto 1 ossia,

$$\text{valore unitario abitazioni} = (\text{€ } 900,00 + 1/2 * (\text{€ } 700,00 + \text{€ } 1000,00)) / 2 = \text{€ } 875,00$$

Vi è tuttavia detto che il mercato immobiliare di Genzano di Lucania è prettamente locale, regolato da poche richieste dovute al decremento della popolazione, in sostanza vi è molta offerta e poca domanda, le transazioni di immobili ad uso residenziale sono legate in buona parte alle successioni ereditarie. Per attualizzare quindi il valore unitario precedentemente indicato, occorre a giudizio dello scrivente, applicare prudenzialmente un coefficiente correttivo di 0,95 che tiene conto del particolare andamento del mercato e dello stato di manutenzione dell'immobile. Pertanto il valore unitario corretto è il seguente.

$$\text{valore unitario} = \text{€ } 875,00 \times 0,95 = \text{in c.l. € } 831,00$$

Al fine del calcolo del valore totale dell'unità immobiliare si è presa in considerazione la **Superficie Commerciale** (superficie al lordo delle murature perimetrali per soli 30 cm di spessore) cui vengono 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 commerciale abitazione = mq. 124,94  
Superficie Non residenziale = mq. 2,20

Considerato che la superficie ridotta è la seguente:

$$S.U + S.N.R. \times 1/3 = 124,94 + (2,20 \times 1/3) = \text{mq. } 125,67$$

Il valore dell'immobile ad uso residenziale è il seguente:

$$\text{mq. } 125,67 \times \text{€ } 831,00 = \text{in c.l. € } 104.431,00$$

Per quanto attiene invece i locali ad uso deposito - garage il valore unitario indicato dalla Agenzia del territorio varia da € 290,00 a € 340,00 pertanto adottando un valore mediato di € 315,00 da applicare alla superficie netta si ottiene:

valore dell'immobile ad uso deposito-garage:

$$\text{mq. } 116,28 \times \text{€ } 315,00 = \text{in c.l. € } 36.628,00$$

Il valore della massa degli Immobili oggetto di esecuzione è di € 141.059,00

#### 10.4 Formazione dei lotti

Date le caratteristiche degli immobili e per facilitare le operazioni di vendita, è possibile formare due lotti così costituiti

**LOTTO 1 appartamento** sito in Genzano di Lucania alla via Giardini n 11 posto al primo piano (secondo fuori terra) di più vani ed accessori distinto in catasto foglio 43 particella 572 sub 4 valore venale € 104.431,00

**LOTTO 2 locale deposito - garage** sito in Genzano di Lucania al vico Il Giardini civici 2 e 4 posto al piano seminterrato distinto in catasto al foglio 43 particella 572 sub 2 e 7 valore venale € 36.628,00

**QUESITO 11**

La presente relazione è corredata da supporto informatico contenente relazione in formato Word e PDF, planimetria in formato PDF

**QUESITO 12**

La presente relazione è corredata da reperto fotografico in formato cartaceo e digitale con riprese degli ambienti interni dell'immobile esecutato

**1 - conclusioni**

Per quanto detto in precedenza il valore venale o valore di libero mercato degli immobili oggetto di esecuzione, è pari ad € 141.059,00 (euro centoquarantunomilazeroacinquantanovezerocentesimi) riferito allo stato urbanistico e di manutenzione in cui il bene si trova al momento della stima.

Nella consapevolezza di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti in merito.

Potenza 21 dicembre 2009

Il C.T.U.

Geom. Massimo Mancino



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

