

STUDIO TECNICO

Geometra BRUCOLI Franco

Via Tora n° 10 – Pignola (PZ) -



TRIBUNALE di POTENZA



Procedimento di espropriazione immobiliare

R.G. Es. 79/2024

Creditore procedente: POPOLARE BARI NPLS 2016 SRL

Debitore:



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Angela ALBORINO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



(Rinviata all'Udienza del 21/01/2026)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 04/12/2025



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 catastale (stralcio)
4. Visura storiche e attuali
5. Planimetria catastale
6. Pianta dello stato di fatto (rilevate in fase delle operazioni peritali)
7. Richiesta di accesso al comune di Acerenza e risposta negativa
8. Richiesta di accesso agli atti SUAP presso Unione dei Comuni Alto Bradano
9. Documentazione ritirata da SUAP presso Unione dei Comuni Alto Bradano
10. Richiesta di accesso agli atti alla Regione Basilicata
11. Collaudo Statico ritirato in Regione
12. Certificato dello stato civile
13. Certificato di residenza storico
14. Elenco NOTE a nome di
15. Valori OMI e Borsino immobiliare
16. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute
17. Ricevute PEC di invio relazione alle parti

Oggetto :

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da POPOLARE BARI NPLS 2016 SRL contro

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n. 79/2024

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 24/05/2025.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 29/05/2025.

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 sono, il diritto di proprietà sull'abitazione, sita in Acerenza (PZ) alla Piazza Roma civici n. 69 – 71 censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 23 particella 1218 senza subalterni, Piano Terra – 1° e 2°, categoria A4, classe 6, consistenza 3 vani.

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. depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;*
- 3. deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

Dalla documentazione nel fascicolo si rileva che:

Per l'estratto del catasto il creditore precedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. in data 12/07/2024 a firma della Dottoressa BARBAGALLO Giulia, Notaio in Palermo.

In questa si certifica, la titolarità del diritto di proprietà piena dell'immobile pignorato, in capo al debitore,

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

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.

Non risulta che per l'immobile vi siano in atto, procedure di esproprio per pubblica utilità.

Si costituisce un unico lotto.

I confinanti sono:

Ovest : Piazza Roma (già largo Armaldo)

Nord: Mappale n. 398 foglio 23

Est: Mappale n. 404 foglio 23

Sud : Mappale n. 403 foglio 23

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 costituisce un unico lotto rappresentato dall'unico immobile pignorato.

Questo è una unità immobiliare funzionalmente indipendente con sviluppo terra – cielo, ricompreso in un maggiore comparto edilizio, del centro storico di Acerenza.

L'immobile, è realizzato con struttura in muratura, con solai realizzati in ferro e laterizio al piano terra ed in legno ai piani primo e secondo.

E' Rifinito con intonaco e tinteggiatura.

Prospetto su piazza Roma



Si compone dei seguenti ambienti:

- 1) Ingresso - camera pluriuso, al piano terra, con altezza utile di mt 2,40 e superficie commerciale di mq 22,00;
- 2) Camera e bagno con vaso, bidet, lavabo e doccia, al piano primo, avente altezza utile di mt 2,90 e superficie commerciale di mq 23,00;
- 3) Camera con balcone, al piano secondo, con altezza utile variabile da mt 4,10 a mt 3,05 e superficie commerciale di mq 25,00 ed oltre mq 1,00 del balcone.

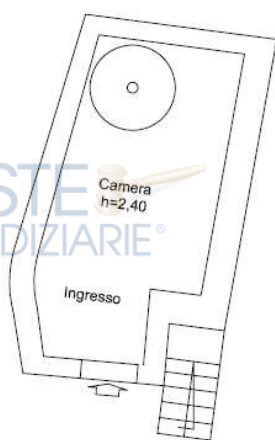
I tre livelli di piano sono resi comunicanti tra loro, da una scala a chiocciola, interna.

Tutti gli ambienti, sono rifiniti a civile, con infissi in legno e con dotazione di impianti elettrico, idrico e riscaldamento.

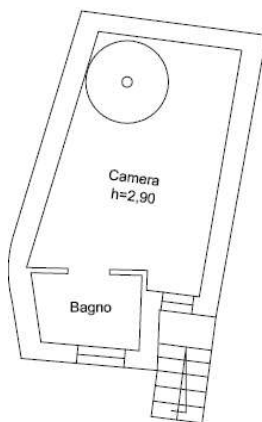
Gli affacci verso l'esterno, sono tutti posizionati sulla parete Ovest, che dà su Piazza Roma.

Sulla stessa parete, si sviluppa la rampa di scala che in passato portava alla porta d'ingresso, posta al piano primo, vano oggi chiuso e sostituito da una finestra.

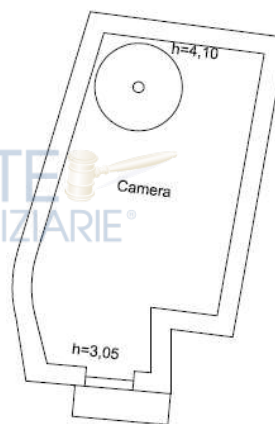
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



I materiali impiegati sono di qualità idonea per l'uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



Su alcune pareti interne sono visibili minimi distacchi dello strato di finitura, dovuti a probabili precedenti infiltrazioni di acque meteoriche e/o di acqua di risalita capillare.

Porta di ingresso al piano terra



Parete Bagno al piano primo



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Parete Bagno al piano primo



Parete al Piano Secondo



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Risposta del CTU :

Gli identificativi catastali dell'immobile pignorato, sono:

- 1) Catasto Urbano, Comune di Acerenza, foglio n. 23, particella n. 1218 senza subalterno, Piano Terra-1° e 2° alla Piazza Roma n. 69-71 - categoria A/4, classe 6 consistenza 3 vani

La ditta censita, è:

-

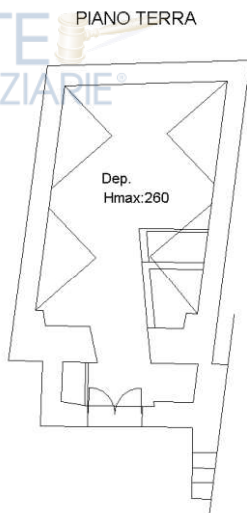
- Cod. Fisc.:

Diritto di proprietà per 1/1

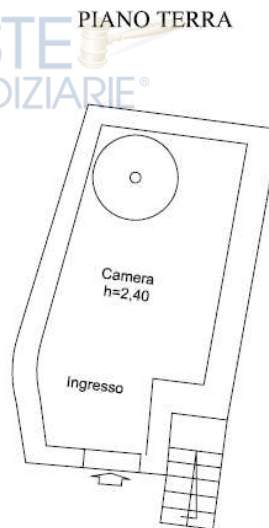
Necessita aggiornamento delle planimetrie, in quanto si riscontra una diversa distribuzione degli ambienti interni.

In particolare, nelle planimetrie catastali, risulta che gli ambienti interni sono collegati con rampe di scale a cui conseguono partizioni verticali e vi è una diversa ubicazione del bagno e dell'ingresso, come ben si evince dai grafici che seguono, in cui sono a raffronto lo stato dei luoghi e la rappresentazione in catasto

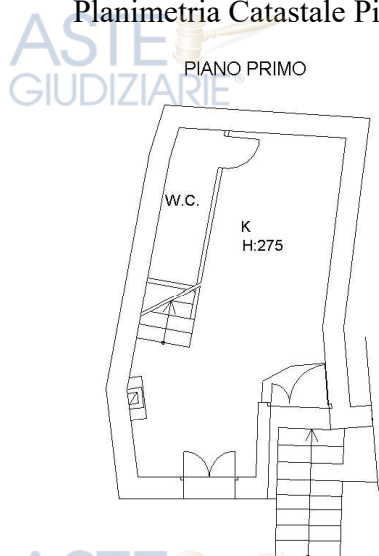
Planimetria Catastale Piano Terra



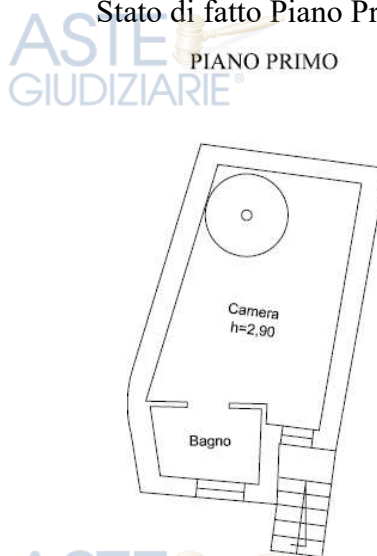
Stato di fatto Piano Terra



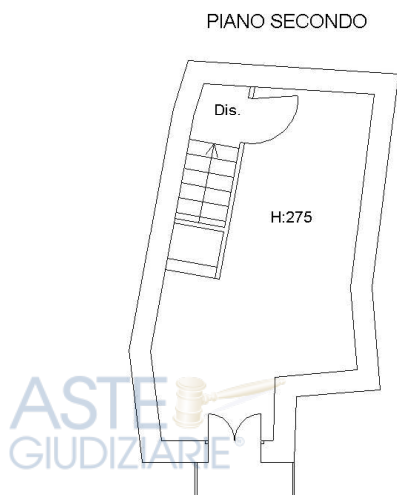
Planimetria Catastale Piano Primo



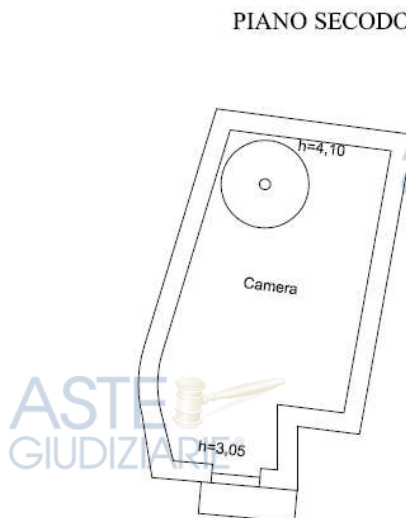
Stato di fatto Piano Primo



Planimetria Catastale Piano Secondo



Stato di fatto Piano Secondo



L'Aggiornamento delle planimetrie, escluso gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, comporta una spesa quantificabile in € 300 (trecento/00) comprensiva dei diritti erariali per corrispondente pratica Docfa, oneri professionali, oneri per cassa professionale ed IVA nelle percentuali di legge.



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta del CTU:

LOTTO UNICO:

Proprietà piena di unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Acerenza alla Piazza Roma, civici n. 69 – 71, Piano Terra – 1° e 2, censita nel catasto edilizio urbano di Acerenza al foglio 23 particella n. 1218 senza subalterno, categoria A/4 classe 6

Confinanti:

- 1) Ovest : Piazza Roma (già largo Armaldo)
- 2) Nord: Mappale n. 398 foglio 23
- 3) Est: Mappale n. 404 foglio 23
- 4) Sud : Mappale n. 403 foglio 23

L'abitazione, è una unità immobiliare funzionalmente indipendente con sviluppo terra – cielo ricompreso in un maggiore comparto edilizio, del centro storico di Acerenza.

Si compone dei seguenti ambienti:

- 1) Ingresso - camera pluriuso, al piano terra, con altezza utile di mt 2,40 e superficie commerciale di mq 22,00;
- 2) Camera e bagno con vaso, bidet, lavabo e doccia, al piano primo, avente altezza utile di mt 2,90 e superficie commerciale di mq 23,00;
- 3) Camera con balcone, al piano secondo, con altezza utile variabile da mt 4,10 a mt 3,05 e superficie commerciale di mq 25,00 ed oltre mq 1,00 del balcone.

I tre livelli di piano sono resi comunicanti tra loro, da una scala a chiocciola, interna.

Tutti gli ambienti, sono rifiniti a civile, con infissi in legno e con dotazione di impianti elettrico, idrico e riscaldamento.

Gli affacci verso l'esterno, sono tutti posizionati sulla parete Ovest, che dà su Piazza Roma.

Sulla stessa parete, si sviluppa la rampa di scala che in passato portava alla porta d'ingresso, posta al piano primo, vano oggi chiuso e sostituito da una finestra.

I materiali impiegati sono di qualità idonea per l'uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Lo stato di manutenzione è ordinario, anche se su diverse pareti interne sono visibili alcuni distacchi dello strato di finitura.

Si riscontrano alcune opere realizzate in difformità al titolo autorizzativo.

- 1) In luogo delle rampe di scale che collegano i due livelli di piano superiore, come indicato in progetto, vi è una scala a chiocciola che collega tutti e tre i livelli di piano;
- 2) L'altezza utile del piano terra e del piano primo, sono variate a seguito della sostituzione del solaio che li divide, precedentemente, rappresentato a volte, oggi realizzato in travi di ferro e tavelloni;
- 3) Vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni che comporta l'eliminazione di partizioni verticali ed una diversa allocazione del bagno;
- 4) Vi è variazione prospettica data dalla modifica del vano porta di ingresso al piano primo, nell'attuale finestra.

Per la regolarizzazione delle opere descritte, si valuta necessiti una spesa approssimata di

€ 3.300,00

Valore di STIMA del lotto, determinato..... € 20.062,00

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € 18.055,00

Valore del lotto al netto degli oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale. € 14.755,00

QUESITO n. 5:

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

Risposta del CTU :

In data 3 settembre 2004, a rogito del notaio ZOTTA Domenico Antonio repertorio n. 46103 raccolta n. 21497, Trascritto a Potenza il 30/09/2004 ai n. 18150/10623 il acquirente l'immobile con diritto di proprietà di 1/1 con parte venditrice

I _____, erano pervenuti a proprietà di 1/1 a seguito di dichiarazione di successione di _____ nato il _____ in Acerenza e deceduto il _____, registrata il _____ al n. di repertorio 60/643 presso l'Ufficio del Registro di Bolzano, trascritta il _____ ai numeri _____ enuncia numero _____ trascritta il _____ ai numeri _____

QUESITO n. 6:

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

L'unità abitativa, insieme ad altre, è parte di un maggiore comparto edilizio del centro storico di Acerenza, la cui costruzione appare di epoca remota.

Nell'anno 2006 è stata prodotta la D.I.A. n. 11/2006 su richiesta della società Innovazioni s.r.l. il cui

legale rappresentante era il _____, con la quale si autorizzavano lavori di ristrutturazione di unità immobiliari abitative nel centro storico del comune di Acerenza, tra le quali, anche quella oggetto di pignoramento.

Per i predetti lavori fu pure rilasciato il provvedimento autorizzativo n. 1/08 del 30/01/2008 da parte del SUAP di Acerenza, dislocato presso la sede della Comunità Montana Alto Bradano, oggi Unione Comuni dell'Alto Bradano.

Per le opere eseguite è stato prodotto in Regione Basilicata, Deposito Strutturale ai sensi del DPR 380/2001 registrato in data 14/12/2007 al n. 5867 protocollo n. 247696 a cui è conseguito Collaudo Statico, registrato in data 14/12/2012 al n. 5867/C protocollo n. 284000.

Dal raffronto dei grafici rappresentanti lo stato modificato autorizzato, con i grafici rappresentanti l'effettivo stato dei luoghi riscontrato in sopralluogo, si constatano difformità strutturali, in relazione ai solai, che diversamente da quanto in progetto, sono realizzati in travi NP e tavelloni, rifinito con intonaco al piano terra ed in legno ai piani primo e secondo.

Si constatano inoltre, le seguenti ulteriori difformità edilizie:

- 1) L'altezza utile interna in progetto è indicata essere di mt 2,60 mentre in effetti è di mt 2,40;
- 2) Parte della muratura orizzontale è stata rimossa, con conseguente formazione di un unico ambiente;
- 3) In progetto è indicato essere un deposito, non comunicante con i piani soprastanti mentre in effetti è un ambiente comunicante in quanto la scala a chiocciola, parte da questo piano che è quindi integrato nell'uso dell'abitazione, di cui costituisce tra l'altro, unico accesso dall'esterno.
- 4) Al Piano Primo, il bagno è realizzato in posizione diversa, anziché fronte scala come in progetto, è posizionato sulla parete ovest che dà su Piazza Roma, così da risultare finestrato.
- 5) La porta di ingresso posta in corrispondenza della rampa di scala esterna al Piano Primo, risulta attualmente trasformata in finestra e pertanto non vi è più accesso diretto dall'esterno.
- 6) L'altezza utile al Piano Primo, indicata essere di mt 2,75 in effetti è di mt 2,90;
- 7) L'altezza utile al Piano Secondo, indicata essere di mt 2,75 in effetti, per la mancanza del solaio di sottotetto, è variabile, compresa tra mt 4,10 nella parte alta e mt 3,05 nella parte bassa.

Non risulta prodotto il certificato di agibilità né l'attestato di prestazione energetica (APE).

Le differenze descritte, determinano un insieme di illeciti edilizi:

- 1) Variazione prospettica data dalla modifica della porta di ingresso al Piano Primo, in finestra;
- 2) Cambio di destinazione d'uso al piano terra, da deposito (SNR) ad ambiente residenziale (SU);
- 3) Variazione strutturale, per le eseguite demolizioni di pareti e solai e per apertura del vano in cui è allocata la scala a chiocciola;
- 4) Diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il combinato degli illeciti edilizi riscontrato, è tale da richiede necessariamente un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerenza, che darebbe risposta ufficiale solo al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

A proprio parere, i predetti illeciti risultano sanabili, almeno per la maggiore, in quanto si valuta che i volumi edilizi siano rimasti inalterati.

Per la loro regolarizzazione, per la quale, si ripete, necessita prioritariamente un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, si valuta necessiti una spesa approssimata di € 1.000 per oblazione, oneri di urbanizzazione e diritti tecnici e di segreteria, oltre ulteriori oneri professionali per la redazione degli elaborati occorrenti all'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria, valutabili in € 2.000 comprensivi degli oneri per verifica strutturale.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta del CTU :

L'immobile è libero, nella disponibilità dell'esecutato.

L'accesso al momento del sopralluogo, avvenne alla presenza della _____ dell'esecutato, da questo delegato.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta del CTU :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome del debitore, non risultano ulteriori gravami oltre quelli richiamati nella certificazione notarile prodotta da parte creditrice.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta del CTU :

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

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

Risposta del CTU :

Non risultano oneri o pesi.

QUESITO n. 11:

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

Risposta del CTU :

L'unità immobiliare non ricade 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 addiviene al corrispondente valore cercato.

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

Su quest'ultimo punto, viene incontro l'Agenzia delle Entrate, che 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, ciò è ancora più vero perché diversamente da quando la raccolta dei dati era lacunosa e si constatava sul "campo" che i valori dell'OMI erano di molto inferiori agli effettivi valori di mercato, successivamente, nel corso degli anni, 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 anche se naturalmente non possono ritenersi puntuali, in quanto restando 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 conseguenza dello scoppio di tale bolla speculativa a cui è conseguita la profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008.

Oggi i mercati immobiliari sono alquanto depressi, per molteplici motivi:

1. conseguenze della crisi economica che si è determinata nel mondo occidentale per effetto dello scoppio della bolla speculativa;
2. carenza cronica di lavoro, per cui persiste il fenomeno dell'emigrazione verso il nord Italia o anche oltrealpe, delle giovani generazioni;
3. l'aspra tassazione sulla casa, determinata da molteplici tributi statati e locali, soltanto in parte contrastati dai timidi vantaggi conseguenti alle più recenti disposizioni legislative emanate, atte a favorire il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento termico, degli immobili esistenti.



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



Gli ultimi valori pubblicati sono riferiti al primo semestre 2025 e poiché l'andamento dei prezzi con riferimento ai fabbricati usati è in stagnazione, si ritiene che i valori in questo riportato siano vevoli anche all'attualità senza necessità di alcuna modifica.



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 similari 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. Eseguire l'espressione matematica per determinare il valore venale del fabbricato.



Valori OMI

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in Acerenza, alla Piazza Roma, in zona centro storico
- zona OMI = B1



In detta zona i valori per:



- Abitazioni di tipo economico con uno stato di conservazione “normale” (stato conservativo prevalente), si attestano tra un minimo di 275 €/mq lordo ed un massimo di 340 €/Mq lordo;



Ti trovi in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: ACERENZA

Fascia/zona: Centro/CENTRO STORICO - CORSO UMBERTO I - RAMPI MAZZINI - LGO GIANTURCO - SALITA SANTA SOPRA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	NORMALE	495	640	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	275	340	L	1	1,4	L
Autorimesse	NORMALE	225	275	L	0,8	1	L
Box	NORMALE	225	285	L	0,8	1,1	L



Valori da Borsino

Il sito internet di servizi e valutazioni immobiliari nazionali "borsinoimmobiliare.it" per la medesima zona e per appartamenti, presenta quotazioni, divisi in tre fasce:

Acerenza (PZ)

ZONA CENTRO STORICO



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo
Euro **482**

Valore medio
Euro **558**

Valore massimo
Euro **634**

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **298**

Valore medio
Euro **321**

Valore massimo
Euro **345**

Valori da compravendite recenti per beni simili nella medesima zona

Sono stati individuati due recenti compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione, per superficie, tipologia costruttiva, destinazione d'uso e ricadenti nella medesima zona urbanistica.

- 1) Compravendita in data 23/08/2024 a rogito Notaio Carretta, Repertorio n. 56511 Raccolta n. 30307 con cui si trasferisce la piena proprietà dei seguenti immobili in via Regina Elena - Acerenza:

- a. Abitazione di categoria A/4 di classe 5° vani 3,5 superficie catastale mq 69
- b. Abitazione di categoria A/4 di classe 2° vani 1 superficie catastale mq 24
- c. Garage di categoria C/6 classe 6° superficie mq 25
- d. Deposito di categoria C/2 di classe 4° superficie mq 43

Prezzo di vendita € 40.000 (quarantamila/00)

Equiparando le superfici delle diverse unità, tutte a superficie utile:

SU mq 69 * 1 = mq 69 SU

SU mq 24 * 1 = mq 24 SU

SNR mq 25 * 0,60 = mq 15 SU

SNR mq 43 * 0,60 = mq 26 SU

Somma mq 134 SU

Consegue il prezzo unitario pagato : 40.000 / 134 mq = 298 €/mq in c.t.

2) Compravendita in data 27/10/2021 a rogito Notaio Salvatore, Repertorio n. 386 Raccolta n. 258 con cui si trasferisce la piena proprietà dei seguenti immobili in via Regina Elena - Acerenza:

- a. Abitazione di categoria A/3 di classe 2° vani 3,5 superficie catastale mq 68
- b. Deposito di categoria C/2 di classe 5° superficie mq 24

Prezzo di vendita € 19.000 (diciannovemila/00)

Equiparando le superfici delle diverse unità, tutte a superficie utile:

SU mq 68 * 1 = mq 68 SU

SNR mq 243 * 0,60 = mq 15 SU

Somma mq 83 SU

Consegue il prezzo unitario pagato : 19.000 / 83 mq = 229 €/mq in c.t.

Rapportando i prezzi determinati per i due atti comparabili, alla data odierna, applicando la rivalutazione monetaria i cui indici sono :

da agosto 2024 ad oggi = 1,011

da ottobre 2021 ad oggi = 1,155

avremo che i predetti prezzi attualizzati, sono:

1) 298 €/mq nel 08/2024 = 301,00 €/mq oggi

2) 221 €/mq nel 10/2021 = 265,00 €/mq oggi

I quali al netto delle specifiche caratteristiche intrinseche di ciascun bene ed al netto delle motivazioni delle singole parti intervenute nelle compravendite, rientrano perfettamente nella forbice dei prezzi minimi e massimi, sia dell'OMI che del Borsino.

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;

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

la dotazione degli impianti, degli infissi e delle finiture in genere, determinano per il fabbricato uno stato di conservazione entro lo standard di zona.

Gli ambienti interni sono ben dimensionati, dotati di finestre e balconi che garantiscono discreta illuminazione, veduta ed areazione naturale.

La distribuzione degli stessi non è ottimale, gravata da barriere architettoniche.

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

L'età del fabbricato è commisurata a quella della maggior parte degli edifici del centro storico.

Per quanto descritto:

- 1) per l'unità oggetto di valutazione, è applicabile come valore base, la media dei valori dell'OMI, del borsino e degli atti di compravendita comparati, determinata in:

$$€ (275 + 340 + 321 + 301 + 265) / 5 = 300,40 €/mq$$

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

- 1) Per dimensione e distribuzione ambienti - 1 %
- 2) Per presenza di barriere architettoniche (scala interna) - 2 %
- 3) Per distribuzione delle vedute su unica facciata - 1 %
- 4) Per presenza di aree degradate delle pareti interne - 1 %

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

$$\text{Valore Unitario} = € 300,40 + (-1\% - 2\% - 1\% - 1\%) = \mathbf{285,38 €/mq}$$

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 comunicanti, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni e dei muri di confine con altre proprietà quest'ultime considerate nel mezzo, che nel caso specifico sono rispettivamente nella misura di :

- Superfici vani abitativi e accessori diretti : 100%
- Superfici Pertinenze ornamentali: 30%

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:

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti	Mq	70,00 * 1	= Mq	70,00
Superficie Pertinenze ornamentali:	Mq	1,00 * 0,30	= <u>Mq</u>	<u>0,30</u>
Somma Superficie Convenzionale - abitativa			Mq	70,30

Determinazione dei valori di Stima del Fabbricato

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

Abitazione : mq lordi 70,30 * € 285,38 = VALORE in c.t. € 20.062,00

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 continua stagnazione 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, non si prevedono notevoli ridimensionamenti nel valore.

Per far fronte a tale evenienza e conservare un valore realistico, si ritiene considerare una riduzione del valore di mercato determinato, che per le motivazioni esposte può corrispondere a -10%.

Dal che il valore di stima sarà : € 20.062 - 10% = € 18.055

Dal questo occorre infine, detrarre la spesa occorrente alla regolarizzazione urbanistica e catastale, determinate rispettivamente in € 3.000,00 ed € 300,00 e sarà pertanto il valore del lotto al netto degli oneri di regolarizzazione = € 18.055 - 3.000 - 300 = € 14.755,00

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 a richiedere presso i competenti Uffici, il certificato dello stato civile, per il sig. .

Dalla certificazione ottenuta si desume che:

è .

D.) Riepilogo

Risulta pignorato un solo immobile:

- 1) Abitazione, sita in Acerenza (PZ) alla Piazza Roma civici n. 69 – 71 censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 23 particella 1218 senza subalterni, Piano Terra – 1° e 2

Il diritto reale detenuto dal debitore è di proprietà.

La ditta intestataria è:

- nato a _____ – Cod. Fisc.:

Diritto di proprietà per 1/1

Si costituisce un solo lotto.

Valore di STIMA determinato € **20.062,00**

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € **18.055,00**

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

La costruzione del fabbricato è di data remota, risultano la D.I.A. n. 11/2006 ed il provvedimento autorizzativo n. 1/08 del 30/01/2008 da parte del SUAP di Acerenza, con cui si autorizzano lavori di ristrutturazione.

Risultano eseguiti opere difformi da quanto autorizzato:

- 1) Variazione prospettica data dalla modifica della porta di ingresso al Piano Primo, in finestra;
- 2) Cambio di destinazione d'uso al piano terra, da deposito (SNR) ad ambiente residenziale (SU);
- 3) Variazione strutturale, per le eseguite demolizioni di pareti e solaio al piano terra, per apertura del vano in cui è allocata la scala a chiocciola;
- 4) Diversa distribuzione degli ambienti interni.

Per queste opere, si ritiene poter addivenire alla sanatoria edilizia, previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale si ritiene, possa necessitare una spesa complessiva di circa € 3.300 da porre in detrazione al valore del lotto che al netto di tali spese ammonta ad

€ 14.755,00

Pignola li 04/12/2025

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

La presente relazione di CTU, viene inviata, al custode giudiziario Avv. GILIO Maria, al debitore, sig _____, al creditore procedente, Popolare di Bari NPLS 2016 S.r.l., agli indirizzi di posta elettronica certificata (PEC) di seguito indicati:

gilio.maria@cert.ordineavvocatipotenza.it

(Custode giudiziario)

studiodaragonalegaliassociati@pec.it

(Parte debitrice)

(Parte creditrice)

Segue Parcella dell'Onorario Professionale e rimborso spese.

Descrizione Sintetica del lotto

il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

