

TRIBUNALE DI POTENZA**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

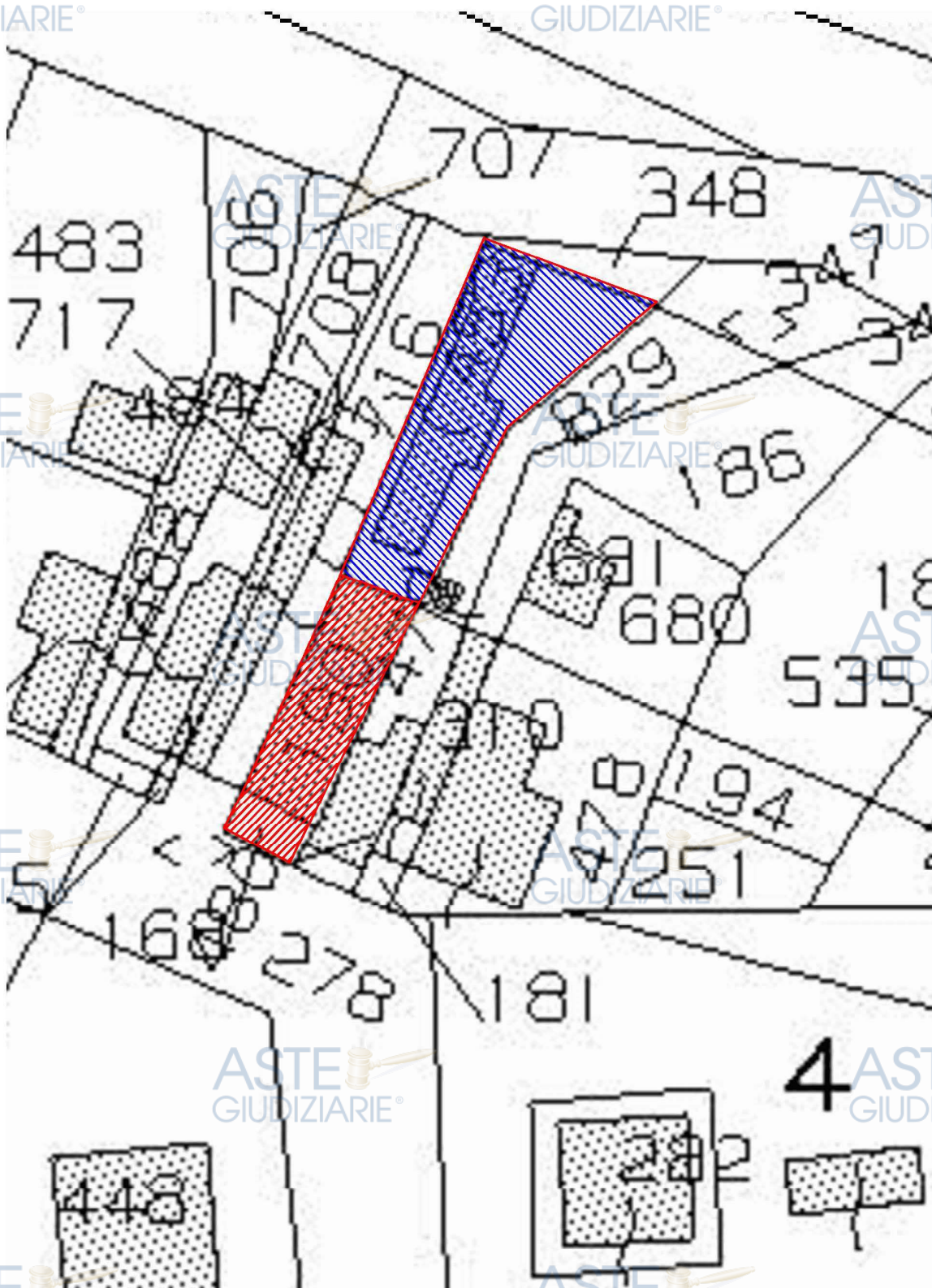
**Oggetto: Esecuzione Immobiliare tra [REDACTED] A
(creditore) [REDACTED] debitore).
R.G. N. 81/2017**

RICOGNIZIONE LOTTO 2

Il sottoscritto CTU geom. Telesca Donato incaricato per la consulenza tecnica d'ufficio come in oggetto, visto la nota pervenuta rappresenta quanto segue:

1. Il lotto oggetto di errata introduzione in mappa catasto Terreni è il lotto n.2 "B" e non il Lotto n.1 come descritto nel provvedimento;
2. Si riformula il lotto n. 2 che comprenderà anche le particelle 168-190 facente parte del Compendio;
3. Inerente la mappa del foglio 8 del Comune di Rionero in Vulture insiste un problema di errata disposizione delle particelle in fase di primo impianto pertanto occorre riprodurre nuovo Tipo Mappale e procedere alla correzione della planimetria al catasto urbano della sagoma.





La mappa rappresenta erroneamente la sagoma del fabbricato 453 in posizione invertita rispetto ai terreni p.lle 190 e 168 del foglio 8 del Comune di Rionero in Vulture.



I relativi Costi per eseguire la redazione del Rilievo Topografico, la predisposizione di nuovo tipo Mappale e Nuove Planimetrie al Catasto Urbano si Possono riassumere con un Compenso pari a 2450,00 € così suddivise :

- € 750,00 rilievo topografico eseguito con strumentazione GPS;
- € 950,00 Redazione Nuovo Tipo Mappale con procedura Pregeo;
- € 750,00 Redazione Nuove Planimetrie con procedura Docfa.

Di seguito si riassumono i nuovi Valori del Lotto 2 “ immobile B” con inserimento delle particelle 168-190 del foglio 8 del Comune di Rionero in Vulture.

LOTTO 2

IMMOBILE B – Proprietà pari ad 1/1 dell'intero fabbricato con destinazione abitazione e relative pertinenze ubicato in Rionero in Vulture (PZ) alla Frazione Monticchio Sgarroni snc Piano Terra; è composto da 8 vani, confina su due lati sud – est da strada comunale frazione monticchio e su altri due lati con fabbricato per tali destinazioni con facciata in aderenza; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al Fg. 8 p.lla 453; $V_o = 64.844,80 \text{ €}$

Proprietà pari ad 1/1 dell'intero terreno agricolo ubicato in Rionero in Vulture (PZ) alla Frazione Monticchio Sgarroni, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al Fg. 8 p.lla 168, con superficie pari a 40 mq indicato con coltura seminativo di classe 4 redd. dominicale 0.06 redd. Agrario 0.08 $V_o = 200,00 \text{ €}$

Proprietà pari ad 1/1 dell'intero terreno agricolo ubicato in Rionero in Vulture (PZ) alla Frazione Monticchio Sgarroni, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al Fg. 8 p.lla 190, con superficie pari a 208 mq indicato con coltura bosco alto di classe 2 redd. Dominicale 0.15 redd. Agrario 0.03 $V_o = 1040,00 \text{ €}$

PREZZO BASE LOTTO 2 = $V_o = 66.084,80 \text{ €}$

I valori presenti nella Tabella sottostante indicano i prezzi medi di Mercato dei Terreni in zona agricola del Comune di Rionero in Vulture a cui applichiamo il VAM è determinato in tutte le regioni agrarie ponendo un moltiplicatore 3 al valore tabellare che oscilla tra 8000 € a 17000 € ad ettaro, pertanto avremmo una media pari a 12500 € ad ettaro.

Nel Caso specifico $12500 \text{ €} : 10000 \text{ mq} = 1.25 \text{ €/mq}$.

Valore medio mercato = $1.25 \times 3 = 3.75 \text{ €/mq}$

Si Considera un valore maggiore essendo il terreno nello specifico pertinenziale l'immobile pertanto si apporta un valore unitario pari a 5.00 €/mq.

RIONERO IN VULTURE



Comune collinare ad economia essenzialmente basata sull'agricoltura. Tra i prodotti agricoli di maggior pregio si segnala il vino D.O.C.G. Aglianico del Vulture Superiore e riserva. Di rilievo è anche la produzione di olio extravergine D.O.P. del Vulture. Dista circa 35 km dal Capoluogo.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G942A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	G942A	15.000	32.000
Orto	G942A	14.000	30.000
Orto irriguo	G942A	19.000	40.000
Frutteto	G942C	8.000	20.000
Vigneto	G942B	20.000	40.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	G942B	25.000	50.000
Vigneto D.O.C. IGP	G942B	22.000	44.000
Uliveto	G942D	6.000	16.000
Pascolo	G942F	2.900	5.000
Bosco alto fusto	G942E	3.900	7.000
Bosco ceduo	G942L	1.800	6.000
Castagneto da frutto	G942D	4.000	10.000
Canneto	G942F	5.000	9.000
Incolto sterile	G942F	1.200	2.000

RIEPILOGANDO LA PERIZIA DI STIMA CON LA FORMAZIONE DEI LOTTI 1 E 2 SI RAPPRESENTANO I CALCOLI ESEGUITI ED IL VALORE TOTALE DEI BENI ESECUTATI

1. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Tenendo conto che è inattendibile il riferimento ai valori catastali o ai valori dichiarati tra le parti in atti registrati di compravendita di analoghe unità immobiliari, risulta evidente l'impossibilità di adottare metodi analitici di stima quali la "Capitalizzazione dei redditi" o di metodiche che fanno uso dei parametri economici. Si ritiene quindi che il metodo che possa offrire risultati più aderenti ai reali valori di mercato sia il "Market Comparison Approach", articolatosi nel reperimento dei dati relativi ai prezzi di mercato di analoghi immobili in epoca recente ed applicando nella fattispecie il primo teorema del MCA.

Per effettuare la stima dell'immobile precedentemente descritto ci avvarremo del metodo di stima Sintetico Comparativo (Market Comparison Approach). Principio fondamentale di detto procedimento di stima e la legge di indifferenza, secondo tale legge quando una merce è di qualità uniforme ed omogenea, qualsiasi porzione può essere usata indifferentemente; in un medesimo mercato e nel medesimo momento quindi, tutte le porzioni del bene debbono poter essere scambiate secondo un medesimo rapporto. Si può quindi affermare che i beni identici in un ambito spaziale omogeneo ed in un'epoca recente devono avere lo stesso prezzo. Tuttavia, non essendo possibile prendere in considerazione beni identici, ci si dovrà riferire a beni omogenei o meglio simili. Unica condizione all'enunciato è che la differenziazione tra i beni sia limitata ad una sola caratteristica del bene stesso e che tale differenza sia misurabile, quantificabile e proporzionale al valore del bene. Avremo quindi:

$$V_O : P_s = V_{sc} : P_{sc}$$

$$V_O : P_s = V_c : P_c$$

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato

V_{sc} = valore del bene scambiato

P_{sc} = parametro del bene scambiato

V_c = valore di costo del bene prodotto

P_c = parametro del bene prodotto

Dove i parametri sono validi purchè siano misurabili, proporzionali al valore ed unici elementi di differenziazione. Essi possono cioè assumere natura fisico-tecnica (es. superficie) o economica (PLV. Canoni ecc.). In sintesi si avrà che beni simili, oggetto di compravendita o prodotti in un ambito spaziale omogeneo ed in epoca recente, possono avere lo stesso valore. Quindi nel caso di valore di mercato o di costo si avrà:

$$V_o = \frac{V_{sc} / V_c}{P_{sc} / P_c} * P_s$$

La proporzione sopra indicata non è tuttavia completamente corretta ai fini di una stima. Non tutti i soggetti economici infatti sono uguali, non tutti si attendono all'enunciato dell'edonismo, non sempre il mercato è perfetto, ecc. Un corretto risultato può essere raggiunto quindi, solamente con un numero di osservazioni tali da offrire un'attendibilità statistica. Per questo motivo l'espressione precedente deve prendere in considerazione la sommatoria di molteplici osservazioni e deve infine risultare come seguente:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Dove:

V_o = valore immobile

P_s = parametro del bene stimato (consistenza)

ΣV_{sc} = sommatoria dei valori del bene scambiato

ΣP_{sc} = sommatoria del parametro del bene scambiato

ΣV_c = sommatoria dei valori del bene prodotto

ΣP_c = sommatoria del parametro del bene prodotto

La sommatoria dei beni di riferimento assimilabili, assume sulla disposizione in assi cartesiani la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il più probabile valore per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche ecc. Nella pratica estimativa corrente è alquanto difficile reperire un numero sufficiente di dati comparabili per l'effettuazione della stima, sopperiscono all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, determinano i valori modali e li intabulano in apposite tabelle denominate mercuriali. Faremo riferimento nel nostro caso alle mercuriali fornite a base delle stime dall'Agenzia del Territorio.

2. MERCURIALE DI RIFERIMENTO

L'Agenzia del territorio, tra le funzioni e i compiti a essa attribuiti, gestisce l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) con il quale risponde all'obiettivo primario di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare.

Ciò avviene, da un lato, mediante la valorizzazione delle banche dati disponibili nell'amministrazione a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare e, dall'altro, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari estesa all'intero territorio nazionale. L'Osservatorio ha vissuto negli ultimi anni un processo di profonda innovazione volto alla ridefinizione della banca dati delle quotazioni e alla standardizzazione dei sistemi di rilevazione e di elaborazione, mediante la predisposizione di apposite schede contenenti informazioni, anche di dettaglio, delle unità immobiliari site in quegli ambiti territoriali con presenza di dinamica di mercato.

L'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari che si realizzano in un semestre. Le compravendite sono indagate, ai fini dell'alimentazione della banca dati OMI, attraverso molteplici informazioni. Tra queste, è ovvio che quella inerente la rappresentazione delle quotazioni di prezzo è tra le principali.

Quest'ultima informazione è attinta mediante la rilevazione di uno dei tre possibili contenuti in relazione alla disponibilità, attendibilità e accessibilità della fonte. I tre contenuti, le tre tipologie di informazioni sono: il prezzo, che è la quantità di denaro con cui in un già definito atto di compravendita tra due distinti soggetti è stato scambiato un determinato bene economico, l'offerta che è la proposta di prezzo da parte del soggetto venditore affinché possa realizzarsi un atto di compravendita, e il valore di stima che è la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico. La rilevazione dei dati di mercato rappresenta, nell'ambito del processo di alimentazione della banca dati OMI, l'operazione più delicata e importante effettuata da parte degli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. È fondamentale, infatti effettuare indagini di mercato sulla base di fonti attendibili, dalle quali acquisire gli elementi tecnico economici.

Tra le fonti consultate e utilizzate per l'indagine semestrale, si segnalano:

- agenzie immobiliari;
- annunci su riviste di settore;
- perizie di stima effettuate dagli uffici provinciali;
- selezione di atti di compravendita utili allo scopo;

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, l'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria, è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli

omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

I valori espressi nelle tabelle sovrastanti sono da intendersi per fabbricati con “Normale” stato conservativo.

Il valore stimato sarà dunque dato da:

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Dove :

$$\frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} =$$

P_s = consistenza dell'immobile

per il calcolo di tali superfici, occorre adottare opportuni coefficienti di omogeneizzazione, desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, che consentano di ottenere una superficie convenzionale cui poter assegnare i valori unitari di mercato. Pertanto al fine di avere un unico parametro di riferimento relativo alle superfici, si applicheranno dei coefficienti di omogeneizzazione alle superfici non residenziali per ragguagliarle a quelle residenziali. A tal proposito si fa riferimento alla Norma Uni “agenzie immobiliari”- n° 10750 requisiti di servizio che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti box ecc)
- Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici relative alle pareti portanti interne e perimetrali.

I coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici scoperte esclusive e di ornamento sono di seguito riportati:

- a.. 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti ;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati ;
- 15% dei giardini di appartamento ;
- 60% della superficie delle verande e accessori

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

3. CALCOLO DEI PARAMETRI DI STIMA E DEL VALORE DI MERCATO

IMMOBILE A – LOTTO 1

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA e PRIMO COMUNE DI RIPACANDIDA

- Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
appartamento	81.00 mq	1,00	81.00 mq
Balcone	2.40 mq	0.25	0.60 mq
deposito	11.00 mq	0,60	6.60 mq
			TOTALE 88.20 mq

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Pertanto

IMMOBILE A	$V_o = 425,00 \text{ (€/mq)} * 88.20 = 37.485,00 \text{ €}$
TOTALE QUOTA	$V_o = 37.485,00 \text{ €}$

IMMOBILE B – LOTTO 2A

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA e S1 COMUNE DI RIONERO IN V.

- Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
Appartamento	131.00 mq	1,00	131.00 mq
Depositi	119.40 mq	0.60	71.64 mq
			TOTALE 202.64 mq

$$V_o = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Pertanto

IMMOBILE B	$V_o = 320,00 \text{ (€/mq)} * 202.64 = 64.844,80 \text{ €}$
TOTALE QUOTA	$V_o = 64.844,80 \text{ €}$

IMMOBILE B – LOTTO 2B -

IMMOBILE UBICATO COMUNE DI RIONERO IN V.

TERRENO	SUPERFICIE
FG. 8 P.LLA 168	40.00 mq
FG. 8 P.LLA 190	208.00 mq

$$Vo = \frac{\sum_n IV_{sc} / V_c}{\sum_n IP_{sc} / P_c} * P_s$$

Pertanto

IMMOBILE B - TERRENO	$Vo = 5,00 \text{ (€/mq)} * 248,00 = 1.240,00 \text{ €}$
TOTALE QUOTA	$Vo = 1.240,00 \text{ €}$

RIEPILOGO

OGGETTO DI STIMA	LOTTO N.1 Comprende Fabbricato sito in Comune di Ripacandida identificato IMMOBILE A [REDACTED]	$Vo = 17.742,50 \text{ €}$
	LOTTO N.2a Comprende fabbricato sito in Comune di Rionero in Vulture identificato IMMOBILE B [REDACTED]	$Vo = 64.844,80 \text{ €}$
	LOTTO N.2b Comprende Terreni sito in Comune di Rionero in Vulture identificato IMMOBILE B - Proprietà 1/1 [REDACTED]	$Vo = 1.240,00 \text{ €}$

Al compenso relativo alla sistemazione catastale pari a 2450,00 € andrà aggiunto la redazione delle 2 certificazioni energetiche pari ad € 800,00

Potenza, li 12/09/2024

CT.U.
3128
(Geom. Donato Telesca)