



## TRIBUNALE DI POTENZA



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare [REDACTED]  
(credитore) contr [REDACTED].  
R.G. N. 81/2017

### RELAZIONE



GIUDICE : Dott.ssa DI GENNARO Daniela

GIURAMENTO: 02/08/2018

UDIENZA : 03/10/2019

Aste Giudiziarie  
Potenza, li 10/09/2019

Aste Giudiziarie

(Geom. Dohato Telesca)





## PROCEDURA DI STIMA R.G. N. 81/2015 Esecuzione Immobiliare tr [REDACTED]

<b>OGGETTO DI STIMA</b>	<b>IMMOBILE A – APPARTAMENTO</b> sito in Comune di Ripacandida Via Provinciale n.1 Piano terra e Primo censito in catasto Fg 18 p.lla 523 sub 1. <b>IMMOBILE B – APPARTAMENTO</b> sito in Comune di Rionero in Vulture alla località Monticchio Sgarroni snc, Piano terra censito in catasto Fg 8 p.lla 453.
-----------------------------	---

### **CONTROLLO PRELIMINARE “Verifica documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.”**

- La certificazione notarile eseguita dal Notaio DI LIZIA ANTONIO in data 09/08/2017, tiene conto del ventennio come da atto di pignoramento con certificazione ad atto di provenienza originario e trascritto in data antecedente dalla data di trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali inseriti nella certificazione notarile per immobili oggetto di pignoramento coincidono, pertanto il sottoscritto procede nel deposito della certificazione storica catastale, con apposito deposito del certificato di stato civile e di matrimonio, come cfr. Quesito 14.

### **QUESITO 1. “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento”.**

L’atto di pignoramento non contiene errori formali significativi nell’identificazione catastale, le planimetrie sono depositate presso gli uffici, ed il possesso dei beni non risulta alterato da terzi. I diritti reali dei beni oggetto di pignoramento come evidenziato dalla relazione notarile e da atti di provenienza di cui si allegano alla presente vengono intesi come beni personali. Di Seguito vengono illustrate le situazioni catastali come al quesito richiesto vengono riportate schede di localizzazione dell’immobile mediante stralcio catastale ed ortofoto.





IMMOBILE A		DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO											
Nº	PROPRIETARIO												
1													
2													
<b>Catasto Fabbricati e Terreni del comune di RIPACANDIDA</b>													
Indirizzo		VIA PROVINCIALE N.1											
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita							
18	523	1	A/4	5	4.5	123.17							

### STRALCIO CATASTALE CON SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO RDB





IMMOBILE B		DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO									
N°	PROPRIETARIO										
1	[REDACTED]										
<b>Catasto Fabbricati e Terreni del comune di RIONERO IN VULTURE</b>											
Indirizzo		FRAZIONE MONTICCHIO SGARRONI SNC									
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita					
8	453		A/2	1	8	392.51					



Regione  
Basilicata

RIONERO IN  
VULTURE  
FG 8 P.453



**QUESITO 2. "Elencare ed individuare i beni componenti il pignoramento e procedere alla descrizione materiale".**



<b>IMMOBILE A</b>		<b>DESCRIZIONE IMMOBILE</b>		
<b>UBICAZIONE</b>				
<b>COMUNE</b>	RIPACANDIDA			
<b>PROVINCIA</b>	Potenza			
<b>INDIRIZZO</b>	Appartamento sito alla Via provinciale n.1 snc			
<b>ZONA</b>				
<b>POSIZIONE</b>	Ambito urbano			
<b>CARATTERISTICHE</b>	Immobile con destinazione d'uso abitativo			
<b>VIABILITÀ</b>	Con affaccio diretto sulla viabilità del comune di Ripacandida.			
<b>ATTREZZATURE E SERVIZI</b>	Trattasi di zona urbana con disponibilità di alcuni servizi pubblici			
<b>CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</b>				
<b>STRUTTURA</b>	Struttura in muratura su due livelli			
<b>CARATTERISTICHE GEN.LI</b>	Fabbricato con destinazione d'uso ad abitazione. Il fabbricato si sviluppa su due livelli di cui al piano terra troviamo l'appartamento ed un vano deposito ed al piano primo zona notte dell'appartamento. Il presente immobile è edificato in data anteriore al 67 da ATER.			
<b>FINITURE IMMOBILE</b>				
Per quanto riguarda le finiture dell'immobile, l'abitazione in oggetto presenta finiture in cattivo stato conservativo senza alcune ristrutturazioni rilevanti. I materiali non sono a norma e certificati. L'appartamento detiene due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una cucina. Come servizio indiretto è composto da un deposito adiacente. Gli impianti tecnologici, idrici-sanitari, elettrici, non sono a norma, mentre l'immobile presenta pavimenti in marmettoni, rivestimenti in pasta bianca e lappato, porte infissi in legno.				
<b>IMPIANTI</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elettrico: sottotraccia allo stato non conforme alla normativa vigente;</li> <li>➤ Idrico: in difformità al D.M. 37/2008;</li> <li>➤ Sanitario: in difformità al D.M. 37/2008</li> </ul>				
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il fabbricato non detiene il Certificato di Prestazione Energetica, ed il sottoscritto dichiara che per l'acquisizione dello stesso necessita di € 200,00 per la fornitura.</li> </ul>				
<b>AREA PERTINENZIALE DI ACCESSO AL FABBRICATO</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'ingresso all'immobile, si ottiene in modo diretto da una strada privata a servizio anche di altre U.I.U.</li> </ul>				



IMMOBILE B		DESCRIZIONE IMMOBILE		
UBICAZIONE				
COMUNE	RIONERO IN VULTURE			
PROVINCIA	Potenza			
INDIRIZZO	Frazione Monticchio Sgarroni snc			
ZONA				
POSIZIONE	Ambito extra urbano			
CARATTERISTICHE	Immobile con destinazione d'uso abitativo e deposito annessi			
VIABILITÀ	Con affaccio diretto sulla viabilità rurale del comune di Rionero in Vulture.			
ATTREZZATURE E SERVIZI	Trattasi di zona extra urbana con disponibilità di alcuni servizi pubblici			
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO				
STRUTTURA	Struttura in muratura su un livello			
CARATTERISTICHE GEN.LI	Fabbricato con destinazione d'uso a abitativo. Il fabbricato si sviluppa su un livello al piano terra troviamo un appartamento confinato con un deposito annesso agricolo oggetto di stima. Il presente immobile è edificato in data anteriore al 67.			
FINITURE IMMOBILE				
Per quanto riguarda le finiture dell'immobile, l'appartamento ed il deposito non vi è stato eseguito l'accesso ma sono state effettuate verifiche dall'esterno e foto dall'esterno, mediante le stesse si può definire il tutto in stato di conservazione in completo abbandono.				
IMPIANTI				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elettrico: non rilevato</li> <li>➤ Idrico: non rilevato</li> <li>➤ Sanitario: non rilevato</li> </ul>				
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il fabbricato non detiene il Certificato di Prestazione Energetica, ed il sottoscritto dichiara che per l'acquisizione dello stesso necessita di € 200,00 per la fornitura.</li> </ul>				
AREA PERTINENZIALE DI ACCESSO AL FABBRICATO				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'ingresso all'immobile, si ottiene in modo diretto da una strada privata a servizio anche di altre U.I.U.</li> </ul>				

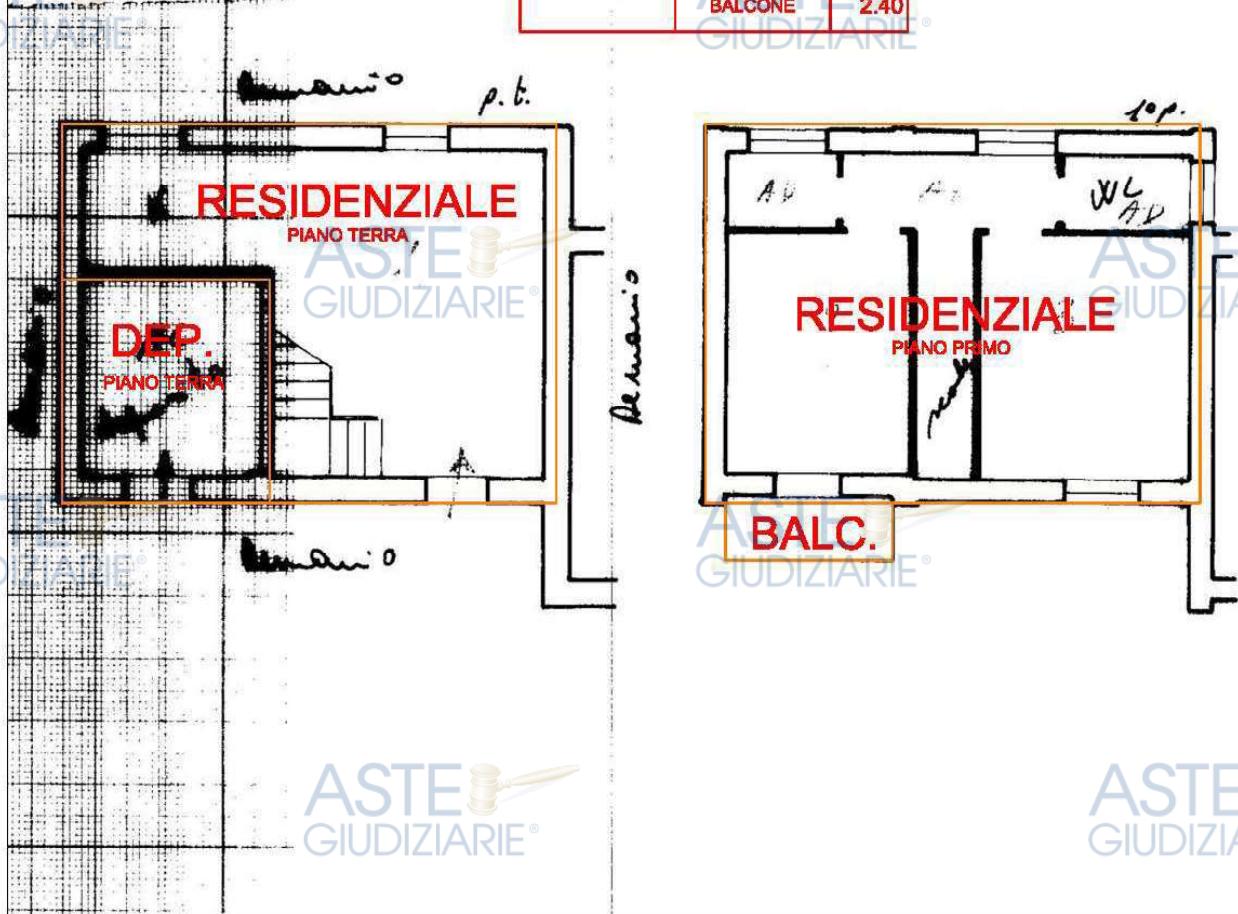
# TRIBUNALE DI POTENZA CTU R.G. 81/2017

## PLANIMETRIA IMMOBILE A

I  
0718478

**ATTENZIA:** Il presente  
o deve essere incollato a  
dichiarante sulla plani-  
riproducento la unità im-  
e denunciata con lo pre-  
vedo di presentare ai  
l'ufficio 7 del R. D. L.  
1933, n. 652.

SUP. UTILI LORDE		
PIANO	VANO	MQ.
TERRA	RESIDENZIALE	35.00
	DEPOSITO	11.00
PRIMO	RESIDENZIALE	46.00
	BALCONE	2.40



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scala 1:100  
Potenza, 04/02/2019



# TRIBUNALE DI POTENZA CTU R.G. 81/2017

## PLANIMETRIA IMMOBILE B



PIANO TERRA

SUP. UTILI LORDE		
PIANO	VANO	M.Q.
TERRA	RESIDENZIALE	131.00
	DEPOSITO	60.00
SOTTOSTRADA	CANTINA	35.00
	DEPOSITO 2	24.40



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scala 1:200  
Potenza, 04/02/2019



**ELABORATO FOTOGRAFICO**  
**IMMOBILE A - FOTO ESTERNA**



**IMMOBILE A - FOTO ESTERNA**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE A - FOTO INTERNO  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE A - FOTO INTERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

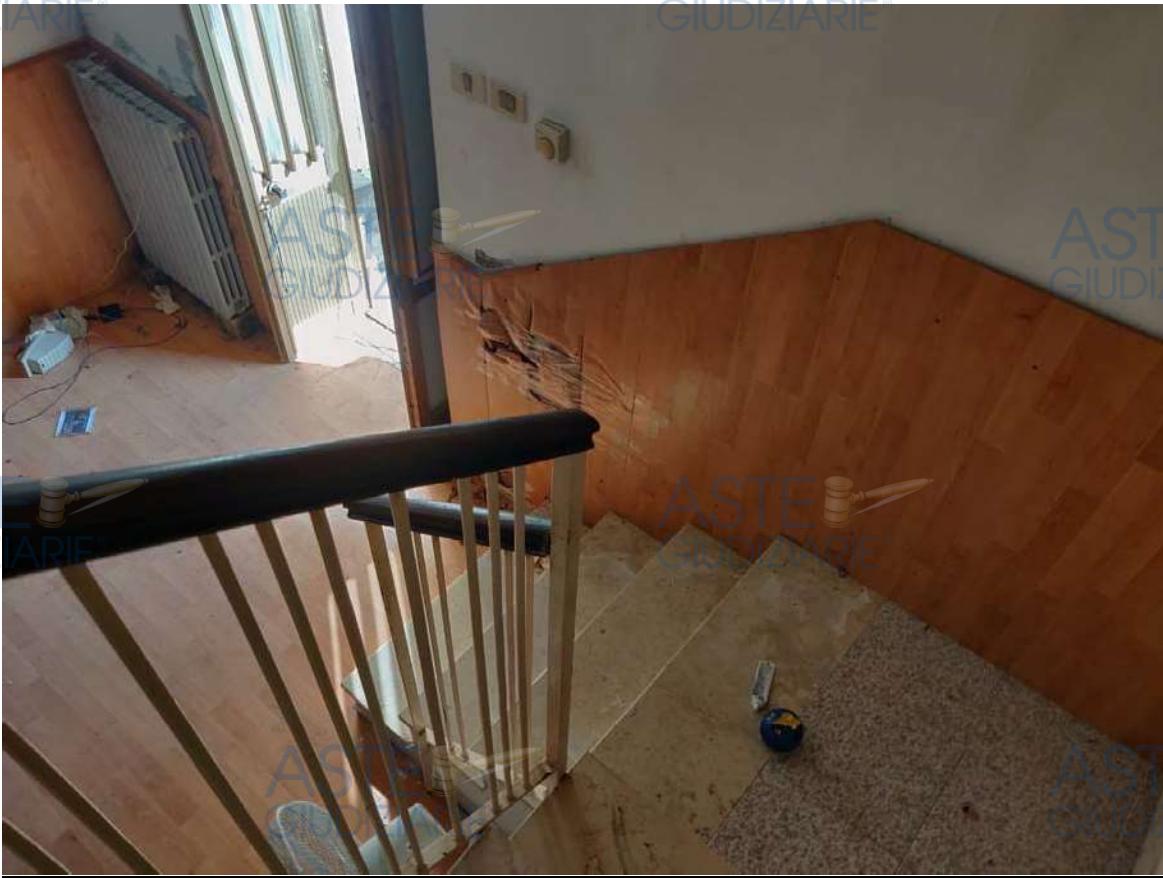
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





IMMOBILE A - FOTO INTERNO





IMMOBILE B - FOTO ESTERNO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE B - FOTO ESTERNO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

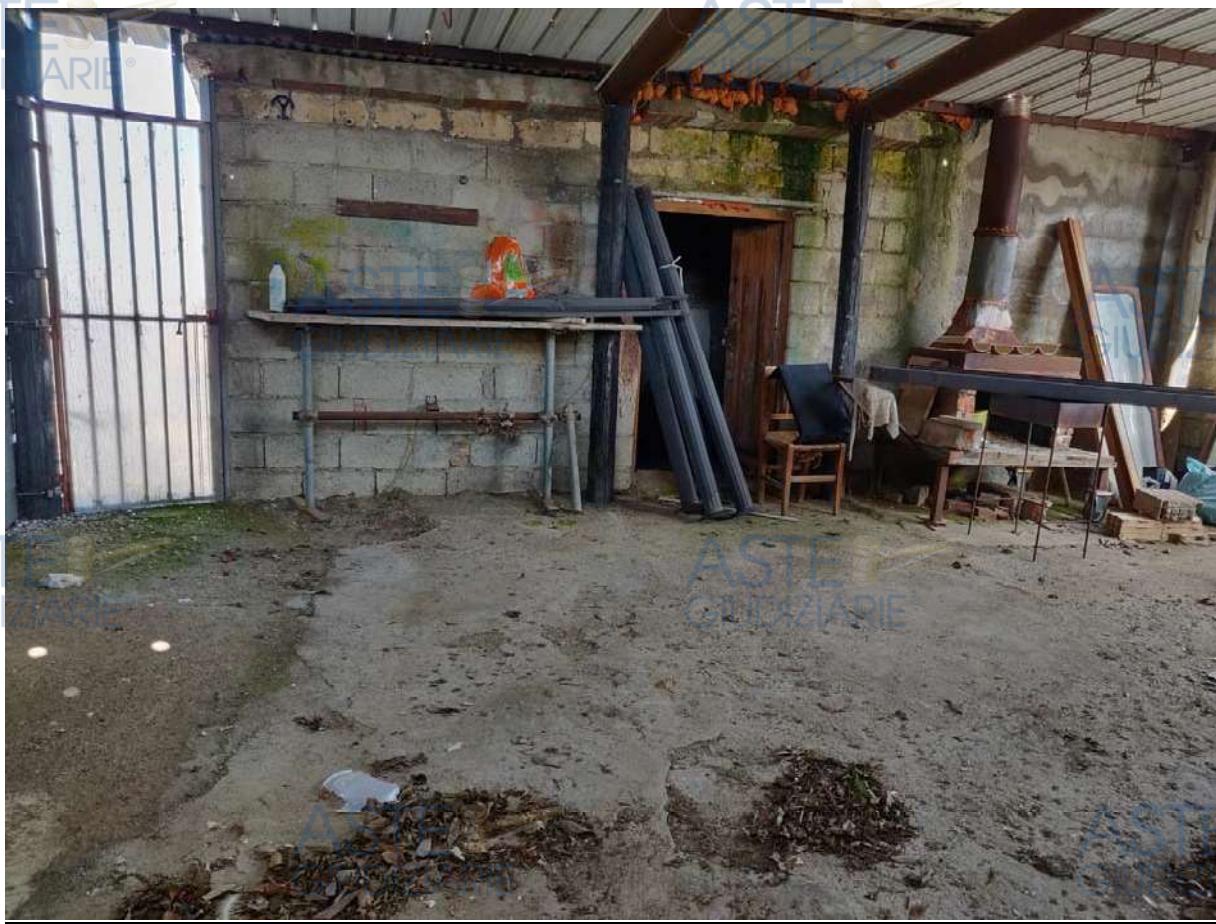
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



IMMOBILE B - FOTO INTERNO ANNESSO AGRICOLO



IMMOBILE B - FOTO INTERNO ABITAZIONE





### **QUESITO 3. "Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato".**

I vari immobili oggetto di pignoramento detengono una cronologica storica catastale conforme alle risultanze notarili, tutti i fabbricati dispongono di planimetrie depositate in catasto rilevando la conformità allo stato di fatto della destinazione attribuita.

#### **IMMOBILE A - CRONOLOGICA CATASTALE.**

- Il fabbricato medesimo censito al catasto fabbricati del Comune di Ripacandida al fg. 18 particella 523 sub 1 [REDACTED] n virtù di compravendita a rogito Notar Polosa del 03/10/2002 rep. 53609 trascritto a Potenza il 23/10/2002 ai n. 17632/13571 c [REDACTED]
- [REDACTED] critto perveniva in forza di Cessione definitiva di alloggio ex Amministrazione patrimonio dello stato "ATER", per rogito del Notaio Carretta da Rionero in Vulture in data 15/03/2002 rep. 7866 racc. 3106 trascritto a Potenza il 08/04/2002 ai n. 7743/661912842.
- La consegna dello stesso immobil [REDACTED] a stipulata con verbale del 1/11/1966 rep.2809 registrato a Potenza il 21/11/1966 ai n. 12842.
- [REDACTED]

#### **IMMOBILE B - CRONOLOGICA CATASTALE.**

- Il fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Rionero al fg 8 p.la 453 è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio Zotta Francesco da Rionero in Vulture in data 16/03/2009 rep. 12087 racc. 6317 trascritto a Potenza (PZ) il 07/04/2009 ai n.6003/4593 contro i [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] nuto in forza di atto compravendita a rogito Notaio Angelo Dorsa di Melfi in data 03/11/1975 rep. 19704 racc. 12774 trascritto a Potenza (PZ) il 14/11/1975 ai n. 12446/11054.

### **QUESITO 4. "Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".**



**LOTTO 1**

IMMOBILE A – Proprietà pari ad 1/2 dell'intero fabbricato con destinazione abitazione e relative pertinenze ubicato in Ripacandida (PZ) alla Via Provinciale n.1, Piano Terra e Primo; è composto da n. 4.5 vani, confina su tre lati nord, sud ed ovest con corte privata, ed est con facciata in aderenza altra unità abitativa; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ripacandida al Fg. 18 p.la 523; Per il fabbricato medesimo non risultano Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ripacandida, poiché si dichiara edificazione ante 67 con dimostrazione dagli atti di provenienza allegati alla presente. Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie depositate in catasto fabbricati.

**PREZZO BASE LOTTO 1 =  $V_o = 37.485,00 \text{ €} / 2 = \text{€ } 18.742,50$  quota pari ad 1/2**

**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.la 453; Per il fabbricato medesimo non risultano Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture, poiché si dichiara edificazione ante 67. Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie depositate in catasto fabbricati.

**PREZZO BASE LOTTO 2 =  $V_o = 64.844,80 \text{ €}$**

**QUESITO 5. “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.**

**IMMOBILE A –**

- Il fabbricato medesimo censito al catasto fabbricati del Comune di Ripacandida al fg. 18 particella 523 sub 1 [REDACTED] avendita a rogito Notar Polosa del 03/10/2002 rep. 53609 trascritto a Potenza il 23/10/2002 ai n. 17632/13571 contro i [REDACTED]
- Il Sig. [REDACTED] ante scritto perveniva in forza di Cessione definitiva di alloggio ex Amministrazione patrimonio dello stato “ATER”, per rogito del Notaio Carretta da Rionero in Vulture in data 15/03/2002 rep. 7866 racc. 3106 trascritto a Potenza il 08/04/2002 ai n. 7743/661912842.

- La consegna dello stesso immobile

rep.2809 registrato a Potenza il 21/11/1966 ai n. 12842.



### **IMMOBILE B -**

- Il fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Rionero al fg 8 p.la 453 è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] on atto di compravendita a rogito notaio Zotta Francesco da Rionero in Vulture in data 16/03/2009 rep. 12087 racc. 6317 trascritto a Potenza (PZ) il 07/04/2009 ai n.6003/4593 contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] rvenuto in forza di atto compravendita a rogito Notaio Angelo Dorsa di Melfi in data 03/11/1975 rep. 19704 racc. 12774 trascritto a Potenza (PZ) il 14/11/1975 ai n. 12446/11054.

### **QUESITO 6. “Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”.**

#### IMMOBILE A – B –

Il bene pignorato come da ricostruzione storica edificatoria ed analitica, mediante strumenti cartacei visualizzabili sul portale della regione basilicata e da ricerche condotte dal sottoscritto presso i Comuni di competenza costituisce una conformità edilizio urbanistica ante 67. In allegato saranno disponibili le copie integrali degli atti Notarile in cui viene dichiarato la sua Costruzione. Pertanto si è proceduto a verificarne l'esatta identificazione catastale con lo stato di fatto e le planimetrie depositate in catasto fabbricati.

### **QUESITO 7. “indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile”.**

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere in possesso dal debitore esecutato. All'atto di sopralluogo e da Certificati di Famiglia allegati si evidenzia che la Residenza della Sig.ra [REDACTED]ta presso il Comune di Lanciano e che le medesime unità immobiliari risultano disabitate.

### **QUESITO 8. “specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.**



**SEZIONE A -** L'immobile pignorato non presenta vincoli giuridici gravanti sul bene.

L'immobile non risulta essere iscritto in disposizioni di regolamento di condominio

**SEZIONE B –** Non ci sono difformità gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

**QUESITO 9. “verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



**QUESITO 10. “verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”.**

I beni pignorati non sono gravati di pesi od oneri di altro tipo.



**QUESITO 11. “fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso”.**

I beni pignorati non esercitano spese di gestione programmate sia in manutenzione ordinaria che in straordinaria.



**QUESITO 12. “procedere alla valutazione dei beni”.**



INDAGINI DI MERCATO		
L'indagine di mercato svolta nella zona ha rilevato una offerta di locali similari al bene oggetto di stima, consona al mercato della domanda. Si sono riscontrati tempi di collocamento relativamente brevi.		
La pezzatura dell'unità immobiliare la rende appetibile ed interessante. I beni Pignorati si possono suddividere in 2 LOTTI così da poter esercitare la possibilità di una vendita veloce come dalle analisi di mercato effettuate.		
FONTI DI MERCATO		
Osservatorio del mercato immobiliare	min	max
Comune di Ripacandida Via Provinciale Abitazioni tipo economico	425,00 €	520,00 €
Comune di Rionero in Vulture Frazione Monticchio Sgarroni extra urbana abitazione	320,00 €	400,00 €



Provincia: POTENZA

Comune: RIPACANDIDA

Fascia/zona: Periferica/VIALE REGINA MARGHERITA - VIA S. MARIA - C.DA PANZACIELO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	590	700	L	1,6	2
Abitazioni civili	Ottimo	750	850	L	2	2,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	520	L	1,2	1,5
Autorimesse	NORMALE	250	310	L	0,8	1
Box	NORMALE	250	310	L	0,8	1

Provincia: POTENZA

Comune: RIONERO IN VULTURE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - FRAZ. MONTICCHIO, C. DA CAI OTTA, C. DA MAUJI ANO, C. DA BRAIDA, C. DA INFORCHIA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	400	500	L	1,1	1,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	400	L	0,9	1,2
Autorimesse	NORMALE	160	220	L	0,5	0,7
Box	NORMALE	180	250	L	0,5	0,7

## 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)

$\Sigma V_{sc}$  = sommatoria dei valori del bene scambiato

$\Sigma P_{sc}$  = sommatoria del parametro del bene scambiato

$\Sigma V_c$  = sommatoria dei valori del bene prodotto

$\Sigma P_c$  = 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 cuspide 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, soprattutto all'occorrenza le mercuriali che altro non sono che dei valori modaliblì 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 modaliblì 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:

$$V_O = \frac{\sum_n IVsc / Vc}{\sum_n IPsc / Pc} * Ps$$

Dove :

$$\frac{\sum_n IVsc / Vc}{\sum_n IPsc / Pc} =$$

$Ps$  = 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**

#### **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
<b>TOTALE 88.20 mq</b>			

$$Vo = \frac{\sum_n IVsc / Vc}{\sum_n IPsc / Pc} * Ps$$

Pertanto

<b>IMMOBILE A</b>	<b><math>Vo = 425,00 (\text{€}/\text{mq}) * 88.20 = 37.485,00 \text{ €}</math></b>
<b>TOTALE QUOTA</b>	<b><math>Vo = 37.485,00 \text{ €}</math></b>

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

- Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS
Appartamento	131.00 mq	1,00	131.00 mq
Depositi	119.40 mq	0.60	71.64 mq
<b>TOTALE 202.64 mq</b>			

$$V_o = \frac{\sum_n IVsc / Vc}{\sum_n IPsc / Pc} * Ps$$



Pertanto

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

## RIEPILOGO

<b>OGGETTO DI STIMA</b>	<b>LOTTO N.1 Comprende Fabbricato sito in Comune di Ripacandida identificato IMMOBILE A</b>  [REDACTED]	$V_o = 17.742,50 \text{ €}$
	<b>LOTTO N.2 Comprende fabbricato sito in Comune di Rionero in Vulture identificato IMMOBILE B</b>  [REDACTED]	$V_o = 64.844,80 \text{ €}$
	<b>Redazione Attestati di Prestazione Energetica n.4</b>	$\text{€} = - 800,00$

**QUESITO 13. "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".**

La quota indivisa riguarda l'immobile A lotto 1 di proprietà della debitrice [REDACTED] equivalente alla proprietà di  $\frac{1}{2}$  con valore di quota € 17742,50.



**QUESITO 14. "acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio".**

Per il seguente quesito sono stati prodotti tutti i certificati occorrenti di cui si allegano alla presente stima.

**Allegati alla presente:**

- 1-CERTIFICATO CATASTALE PROVENIENZA BENE PIGNORATO;
- 2-CERTIFICATO CATASTALE PLANIMETRICO DEPOSITATO;
- 3-CERTIFICATO CATASTALE MAPPA DEPOSITATA;
- 4-PLANIMETRIA QUOTATA STATO DI FATTO;
- 5-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 6-CERTIFICATI ANAGRAFICI DI MATRIMONIO, RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.

