

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PREMESSA

La presente relazione viene redatta dalla sottoscritta Arch. Grazia Zolla, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Potenza al n. 779, in qualità di Esperto Stimatore, giusta Nomina del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – G.E. Dott.ssa Angela Alborino in data 30/06/2022, nel procedimento n. 59/2020 R.G.E. vertente tra il creditore procedente [REDACTED] e l'esecutato [REDACTED].

CONTROLLO PRELIMINARE: verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. dal creditore procedente consiste in un Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emesso in data 14/09/2020 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA).

Si precisa che la certificazione notarile menzionata risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 06/08/2020.

In particolare, al Sig. [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di assegnazione in Notar [REDACTED] del 16/03/1994 rep. 41871, trascritto il 02/04/1994 ai nn. 4796/4427, da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 14335/1590 del 13/09/2018 nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Napoli del 13/10/2017 rep. 8667/2017

A favore: UNICREDIT SpA sede Roma C.F.: 00348170101;

Contro: [REDACTED];

Sorte capitale € 178.675,81 ipoteca € 100.000,00 su:

abitazione di tipo civile (A/2) in Tito (PZ) Via San Vito, piano 4 interno 9 vani 5, in catasto fg. 32 part. 611 sub. 12;

TRASCRIZIONE N. 10179/7995 del 06/08/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/06/2020 rep. 6766/2020 Ufficiali Giudiziari di Potenza

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

QUESITO N. 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali dell'esecutato [REDACTED] sui beni oggetto del pignoramento risultano:

- Immobile in Tito (PZ) (abitazione di tipo civile A/2 classe 6)

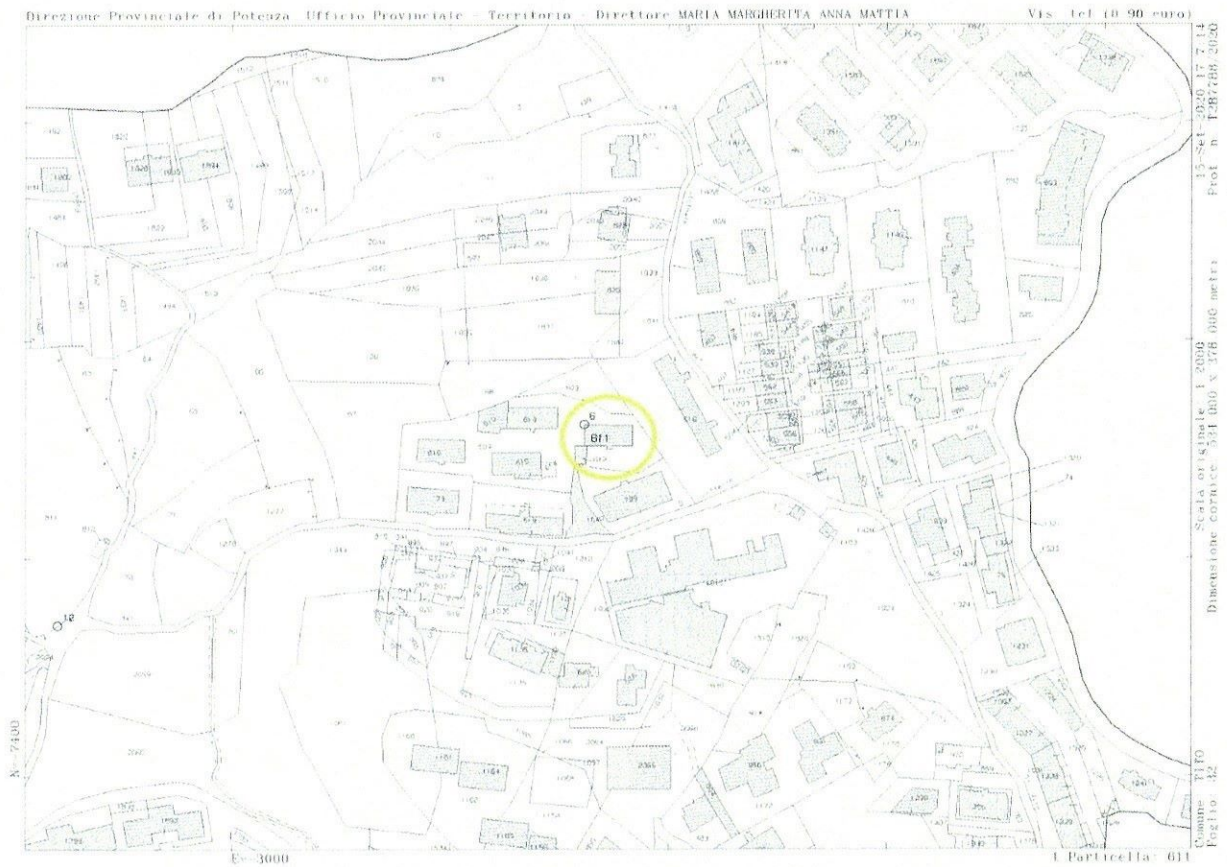
Fg. 32, p.lla 611, sub. 12 posto al 4° piano interno 9 (5 vani) in Via San Vito, piena proprietà.

Si precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

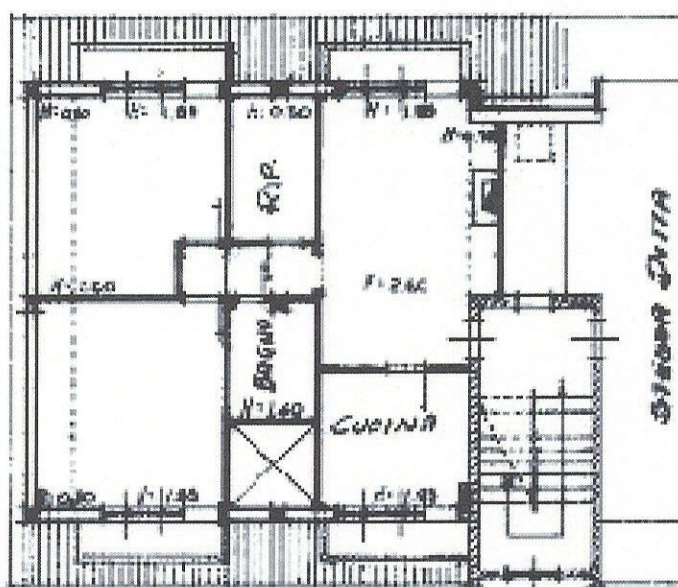
Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento in condominio, posto al 4° piano, all'interno di un edificio, in Via San Vito, nel Comune di Tito (PZ), identificato in catasto al foglio 32 particella 611 sub 12.



Mappa catastale



L'immobile risulta libero su tre lati e confinante con il vano scala ed alloggio di altra Ditta sul lato Nord-Est.

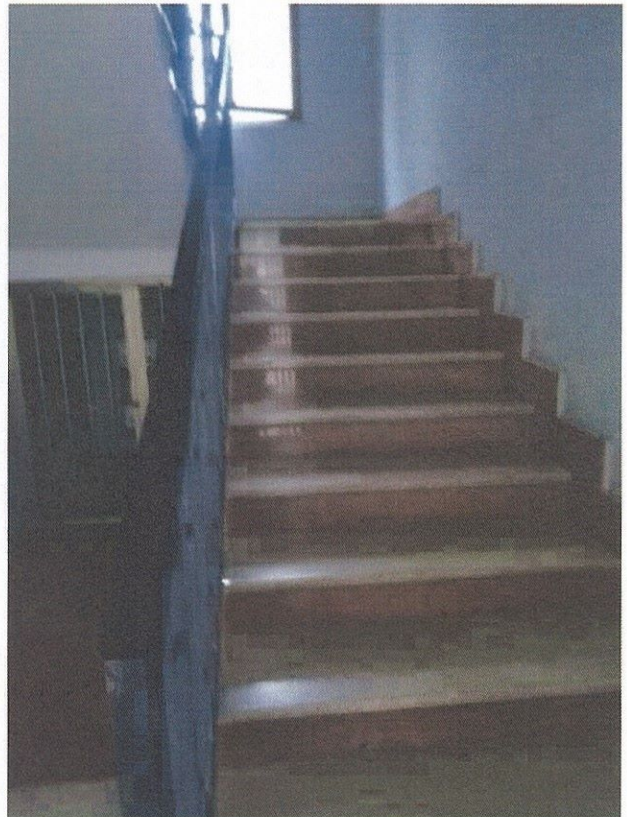


QUESITO N. 2: elenco dei beni componenti il lotto ed individuazione e descrizione materiale del lotto.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un alloggio ubicato nel Comune di Tito (PZ), in Via San Vito n. 399, posto al 4° piano interno 9, nel sottotetto, composto di 4 vani utili più accessori. L'immobile risulta libero su tre lati e confinante con il vano scala sul lato Nord-Est. È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tito (PZ) al foglio 32, particella 611, subalterno 12, categoria A/2, classe 6, r.c.e. € 426,08.

Per accedere all'immobile, dalla Via San Vito si imbecca una rampa bitumata in discesa che, dopo circa 50 m, consente di arrivare al portico d'ingresso allo stabile.





Mediante la scala si giunge al 4° piano, dove è ubicato l'alloggio.



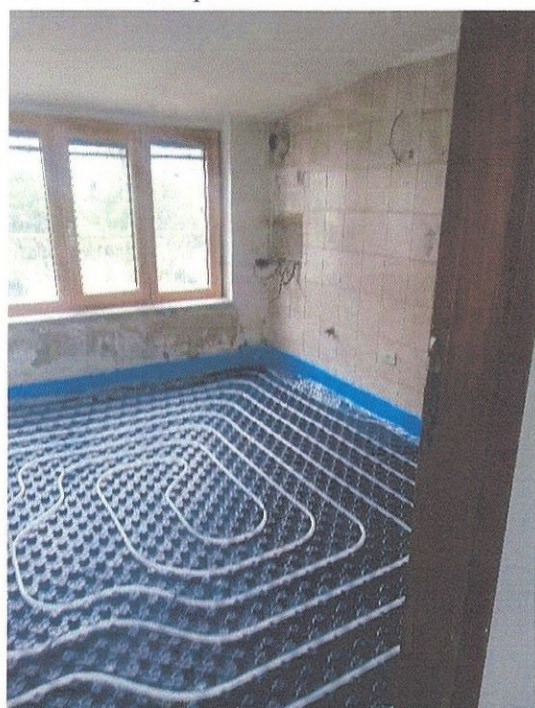
Le stanze che compongono l'alloggio sono: Ingresso, Soggiorno, Cucina, Camera da letto matrimoniale, Camera da letto doppia, Bagno e Ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di porte in legno e vetro, gli infissi e le tapparelle sono in legno. Sulla superficie dell'intero alloggio è in corso di realizzazione un impianto di riscaldamento a pavimento.



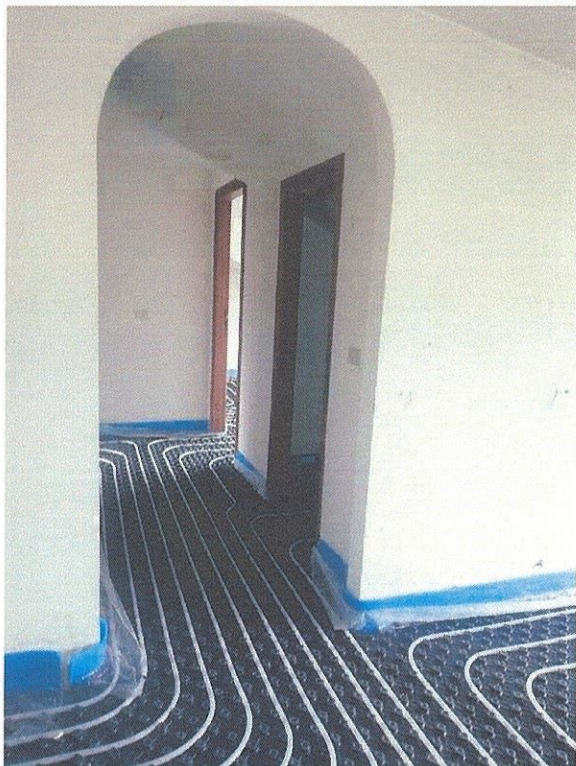
Il Soggiorno, accessibile direttamente dall'ingresso, ha dimensioni 3,60 m x 4,60 m, è illuminato ed aerato da ampia finestra, orientata a Nord-Ovest, che consente l'accesso al balcone attraverso una porta-finestra. Nel sottotetto, che occupa una porzione del locale, è ricavato un camino a legna.



Di fronte al Soggiorno, si trova la Cucina, accessibile anch'essa direttamente dall'ingresso ed illuminata ed aerata da ampia finestra, orientata a Sud-Est, che consente l'accesso al balcone attraverso una porta-finestra.



Attraverso un passaggio ad arco, dal Soggiorno si giunge nel corridoio che distribuisce tutte le altre stanze.



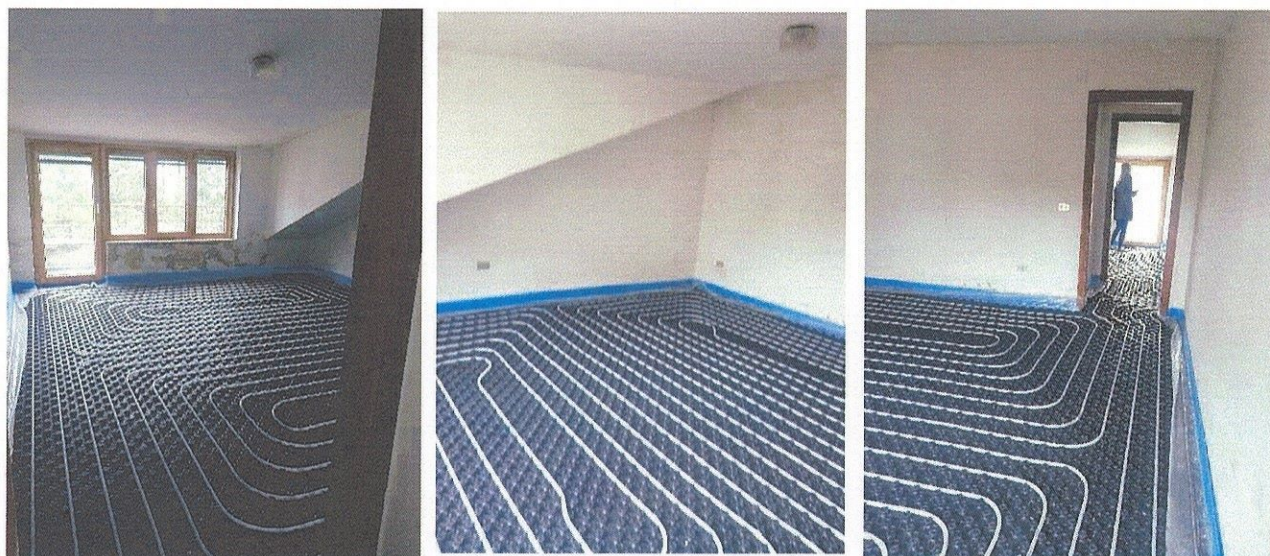
Procedendo in senso antiorario, si accede al Ripostiglio, ricavato nel sottotetto.



Quindi si giunge alla Camera da Letto Matrimoniale, illuminata ed aerata da ampia finestra, orientata a Nord-Ovest, che consente l'accesso al balcone attraverso una porta-finestra.



Successivamente si giunge alla Camera da letto doppia, illuminata ed aerata da ampia finestra, orientata a Sud-Est, che consente l'accesso al balcone attraverso una porta-finestra.

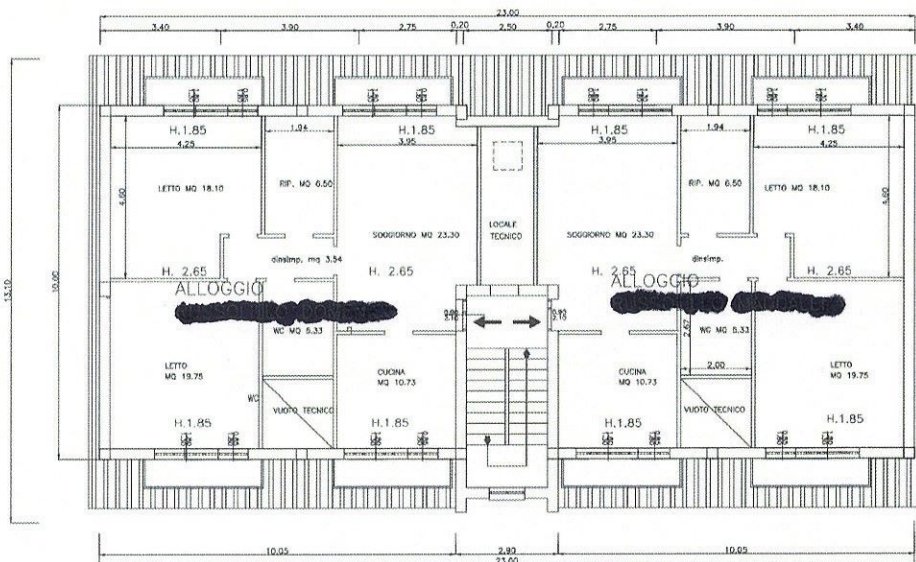


Infine, nel Corridoio è presente la porta di accesso al Bagno, che è stata trovata chiusa a chiave. L'aerazione del Bagno avviene attraverso un apposito cavedio.



Di seguito si riporta la pianta dell'alloggio così come rilevata e descritta in precedenza.

PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)



Sono presenti ed efficienti gli impianti idrico ed elettrico, mentre il riscaldamento con impianto a pavimento radiante è in corso di attivazione.

Le condizioni generali di manutenzione appaiono buone, sia per quanto attiene alle superfici che

agli infissi esterni, mentre le porte interne risultano obsolete ed in parte assenti.

La superficie netta dell'abitazione, intesa come somma della superficie calpestabile interna e della superficie delle pareti divisorie interne, è di 94,23 mq.

Per la determinazione della superficie commerciale si è considerata la somma di:

- 100% superficie calpestabile
- 100% superficie pareti divisorie interne
- 50% superficie pareti di confine con altre unità immobiliari
- 100% superficie delle pareti perimetrali fino ad un massimo di 50 cm
- 35% superficie di portici e patii fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
- 25% superficie di balconi e lastrici solari fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
- 20% posti auto scoperti
- 10% giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

<i>Locale</i>	<i>Superficie lorda (calpestabile+divisori) [mq]</i>	<i>A</i>	<i>B (pareti perimetrali)</i>	<i>Superficie ragguagliata (A+B)</i>
Appartamento (4° piano)	94,23	94,23	9,78	104,01
Balconi	2,48 x 4 = 9,92	25% (9,92) = 2,48		2,48
<i>Superficie commerciale</i>				106,49

La superficie commerciale dell'abitazione, così valutata, è risultata di **106,49 mq**.

QUESITO N. 3: identificazione catastale dei beni pignorati.

Il bene pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tito (PZ) al Fg. 32, p.lla 611, Sub 12, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4, superficie catastale totale 126 mq, escluse aree scoperte 121 mq, rendita euro 361,52.

La registrazione in Catasto è avvenuta in data 09/04/1985.

Si precisa che vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio d'acquisto, con le risultanze catastali.

QUESITO N. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di immobile ubicato in Via San Vito, 399 a Tito (PZ), posto al 4° piano, accessibile attraverso scala condominiale da accesso collegato alla viabilità comunale, libero su tre lati e confinante con il vano scala ed alloggio di altra Ditta sul lato Nord-Est, composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, Camera da letto matrimoniale, Camera da letto doppia, Bagno e

Ripostiglio.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE € 77.702,56

QUESITO N. 5: passaggi di proprietà dei beni pignorati.

Il bene pignorato è stato acquisito con ATTO DI ASSEGNAZIONE in Notar [REDACTED] del 16/03/1994 Rep. n. 41871 trascritto il 02/04/1994 ai nn. 4796/4328, da potere di [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 14335/1590 del 13/09/2018 nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Napoli del 13/10/2017 Rep. n. 8667/2017

A favore: [REDACTED] sede Roma C.F. [REDACTED]; (domicilio ipotecario non citato) Contro: [REDACTED];

sorte capitale € 178.675,81 ipoteca di € 100.000,00 (così in nota) su:

- Abitazione di tipo civile (A/2) in Tito (PZ) Via San Vito, Piano 4, Interno 9, Vani 5, in Catasto fg. 32 part. 611 sub. 12;

TRASCRIZIONE N. 10179/7995 del 06/08/2020 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 21/06/2020 Rep. n. 6766/2020 Ufficiali Giudiziari di Potenza

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N. 6: regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il bene pignorato è stato realizzato tra il 1983 ed il 1985, in virtù delle seguenti concessioni edilizie:

C.E. 432 del 23/05/1983 intestata a [REDACTED] avente ad oggetto: Costruzione di n. 4 fabbricati per civili abitazioni il Località San Vito “Lottizzazione [REDACTED]”;

C.E. 587 del 07/12/1984 intestata a [REDACTED] avente ad oggetto: Sistemazione esterna nella Lottizzazione [REDACTED] e suddivisione interna dei fabbricati – sistemazione generale;

C.E. 1741 del 1994 intestata a [REDACTED] avente ad oggetto: Sanatoria per cambio di destinazione d’uso di locali al P.T. e sottotetto [REDACTED]

Il fabbricato in argomento è individuato al Lotto n.5

In data 28/06/2021 il Sig. [REDACTED] ha presentato SCIA n. 98 in Sanatoria avente ad oggetto: Lavori di ristrutturazione edilizia per il recupero di un sottotetto a fini abitativi – piano 4° - fabbricato condominiale in Via San Vito 399.

Il Comune di Tito riferisce che detta pratica risulta non definita per il mancato pagamento degli oneri della sanatoria edilizia, ammontanti ad € 3.091,40.

Dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico comunale e dalle verifiche tecniche eseguite è risultata la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

QUESITO N. 7: stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento alla data dell'accesso (10/10/2022) risultava libero, con la porta di ingresso aperta e le chiavi nella toppa. Si riscontrava l'esecuzione in corso di lavori di installazione del riscaldamento a pavimento. Nell'occasione, il Custode Giudiziario ha trattenuto le chiavi di ingresso.

QUESITO N. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

L'immobile pignorato non risulta gravato da altri vincoli ed oneri giuridici diversi da quello originante la procedura espropriativa in argomento; in particolare, non risultano altre procedure esecutive né procedimenti giudiziari civili pendenti, relativi al medesimo bene pignorato.

Dalla consultazione dei Registri immobiliari non risultano atti impositivi di servitù sui beni pignorati. Pertanto gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura risultano:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Ai fini del completamento della pratica SCIA n. 98 in Sanatoria avente ad oggetto: Lavori di ristrutturazione edilizia per il recupero di un sottotetto a fini abitativi, l'acquirente dovrà versare al Comune di Tito (PZ) l'importo degli Oneri per Sanatoria, pari ad € 3.091,40;
- 2) Ai fini della stipula del Contatto di Compravendita occorre la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, il cui costo è stimabile in € 250,00.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Nessuno.

QUESITO N. 9: occupazione di suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale.

QUESITO N. 10: pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 11: spese di gestione dell'immobile e procedimenti in corso.

Dalle indagini condotte risulta che il cespite pignorato non abbia spese fisse di gestione o manutenzione, salvo le spese condominiali, né procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO N. 12: valutazione dei beni.

Per la valutazione degli immobili si opera con il metodo di stima sintetico-comparativo, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene in esame ed altri a questo similari, che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo agli immobili il valore venale corrente a metro quadro di superficie commerciale. A tal scopo, si prendono in considerazione i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni riportate dal Borsino Immobiliare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Anno 2022 – Semestre 1)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato [€/mq]	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	680	1050

Valore medio di Mercato:

Abitazione civile di tipo economico €/mq $(680 + 1050) / 2 = \text{€/mq } 865,00$

Borsino Immobiliare (Dicembre 2022)

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]
Appartamenti in stabili	821

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali:

Abitazione civile €/mq **821,00**

Adotteremo come valori unitari di mercato le medie aritmetiche dei due valori ricavati dalle quotazioni immobiliari sopra riportate:

Valore unitario di mercato:

Abitazione civile €/mq $(865,00 + 821,00) / 2 = \text{€}/\text{mq } 843,00$

La superficie commerciale degli immobili, calcolata in precedenza, risulta:

Superficie commerciale Abitazione civile di tipo economico: **106,49 mq**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile, al lordo delle correzioni necessarie, risulta:

Abitazione civile €/mq 843,00 x 106,49 mq = **€ 89.771,07**

Il valore appena determinato dev'essere opportunamente corretto in funzione delle reali condizioni del bene, con riferimento a:

- stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- esistenza di aree e sedimi di proprietà esclusiva, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di PRG, locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc.).

In particolare, gli adeguamenti e le correzioni da apportare alla stima risultano:

Voce di stima	Incidenza	Importo
Valore di mercato dell'immobile al netto delle correzioni		€ 89.771,07
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene	- 10%	- € 8.977,11
Pagamento oneri sanatoria edilizia		- € 3.091,40
Valore di mercato dell'immobile		€ 77.702,56

QUESITO N. 13: valutazione di quota indivisa.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta indiviso, tuttavia il procedimento riguarda tutte le quote costituenti il bene.

Per la natura e la consistenza dell'immobile, non è tecnicamente possibile la suddivisione in lotti.

QUESITO N. 14: certificazione di Stato Civile dell'Ufficio Anagrafe.

Il Sig. [REDACTED] risulta

celibe e [REDACTED]

CONCLUSIONI

Al termine delle argomentazioni sviluppate nel corso della presente relazione, la sottoscritta Arch. Grazia Zolla, Esperto Stimatore nel procedimento n. 59/2020 R.G.E., ritiene di aver assolto in scienza e coscienza all'incarico ricevuto da codesto rispettabile Tribunale.

A completamento delle risposte ai quesiti formulati dal Giudice, si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla relazione:

- Allegato 1 Certificato cumulativo di Residenza e Stato di Famiglia
- Allegato 2 Concessione Edilizia n. 432 del 23/05/1983
- Allegato 3 Concessione Edilizia n. 587 del 07/12/1984
- Allegato 4 Concessione Edilizia n. 1741 del 1994
- Allegato 5 SCIA n. 98 del 28/06/2021 (n. 3 documenti)
- Allegato 6 Pianta quotata immobile
- Allegato 7 Agenzia Entrate – Quotazione Osservatorio Mercato Immobiliare
- Allegato 8 Quotazione Borsino Immobiliare
- Allegato 9 Documentazione catastale (n. 6 documenti)
- Allegato 10 Ispezione ipotecaria
- Allegato 11 Verbale di accesso

Potenza, 27/12/2022

L'Esperto Stimatore Arch. Grazia Zolla

Arch. Grazia Zolla

