

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

G.E. DOTT.SSA EMANUELA MUSI

\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 134/2009 REG. N 17/11 REG C.T.U.**

\*\*\*

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA AL RAPPORTO DI STIMA

PROMOSSA DA

BANCAPULIA SPA (Avv. Carmelo Mancusi)

A CARICO DI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO (Avv. Giovanni Barone)

\*\*\*

Data di conferimento dell'incarico: 13.05.2011

Rinvio prossima udienza dal G.E.: 28.10.2011

Il C.T.U.

(Ing. Michele Bevilacqua)

Potenza, 18.07.2011

Allegati:

- Raccomandate a / r
- Verbale sopralluogo
- Visure catastali nel C.U. del Comune di Potenza
- Planimetria abitazione in atti catastali
- Planimetria locale commerciale in atti catastali
- Planimetria locale commerciale
- Copia ex contratto di locazione locale commerciale
- Reperto fotografico anche in formato digitale
- Specifica Onorario

PREMESSA

Con provvedimento del 05.03.2011, il sottoscritto Ing. Michele Bevilacqua, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato dal Giudice Emanuela Musi, C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati nel verbale d'udienza del 13.05.2011.

Successivamente, esaminati gli atti di causa, fissava l'accesso ai luoghi oggetto del procedimento per le ore 15,00 del giorno 13.06.2011, invitando a presenziare alle attività tutte le parti, a mezzo raccomandate A.R. e dirette rispettivamente al legale Avv. Carmelo Mancusi, al Custode Giudiziario Avv. Barone Giovanni ed al Sig..

A tale sopralluogo sono intervenuti l'Avv. Barone ed il Sig., nato a il ed ivi residente alla Via.

Sulla scorta degli atti cui è procedimento, lo scrivente C.T. effettuava ogni constatazione utile e necessaria al fine di poter correttamente adempiere all'incarico conferito.

Ciò premesso relaziona alla S.V. e determina quanto appresso.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando:

**o Dati di pignoramento**

**o Stato Civile e Regime Patrimoniale dei debitori**

**o Consistenza e ubicazione immobili**

**o Identificazione catastale**

**o Confini**

**o Proprietà**

**o Provenienza dei beni**

**o Atti pregiudiziali**

**o Regime fiscale**

**o Indagine amministrativa / Gestione condominiale**

**o Situazione occupazionale / Godimento dei beni**

**o Descrizione sommaria dei beni**

**o Consistenza commerciale**

**o Criteri di Stima / Valutazione**

**o Eventuali canoni a cui potrebbero essere locati gli immobile pignorati**

**o Formazione lotti**

**o Sintesi**

\*\*\*\*\*

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di precetto in data 18.09.2009 è stato intimato al Sig., di pagare la somma di €. 85.408,74, oltre interessi di mora in forma semplice sulla sola sorta capitale a decorrere dal 04.07.2009 e sino al soddisfo.

Che la predetta somma era dovuta in virtù di contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, ex art. 38 e ss. T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia, per notar di del, Rep. N., Racc. N., munito di forma esecutiva in data, con il quale BancApulia SpA concedeva al Sig., nato a Potenza il, C.F. , un mutuo con garanzia ipotecaria, per la somma di €. 155.000,00.

A garanzia delle restituzione del capitale mutuato, del pagamento degli interessi principali, di quelli di mora, nonché degli accessori e delle spese, il Sig. concedeva all'odierna istante ipoteca volontaria per la somma di €. 310.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Potenza in data, al n. Reg. Gen. E n. di di Reg. Par.

sui seguenti immobili:

1) – “Casa per civile abitazione”, in Potenza, alla Via Pretoria n. 256, composta da sei vani catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 105 P.lle 1809, sub 6 e 1881 sub 6 (ex P.lle 987, sub 5 e 1809 sub 6, già Particelle 985 sub 6 e 987 sub 5), cat A/3, Cl. 6 vani 6, rendita €.

402,84;

2) – “Casa di abitazione”, in Potenza, alla Via Pretoria n. 256, composta da tre vani catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 105 P.lle 1809, sub 5 (ex P.lle 985, sub 5) Cat A/5, Cl. 6 vani 3, Rendita €.

119,30;

3) – “Locale, in Potenza, alla Via Pretoria n. 211, di mq. 23 nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 105 P.lle 1806, sub 1 (ex P.lle 529, sub 1 Cat. C/1, Cl. 10 Rendita €. 501,27;

4) Abitazione in villini nel Comune di Castellaneta (TA), alla località Bosco Pineto – Via Mare degli Umori, posto al piano terra con giardino di mq.

1.270, nel Catasto Fabbricato del Comune di Castellaneta (TA), al Foglio 125, P.lle 988, Piano T, Cat. A/7, Classe 3 Vani 7,5 Rendita €. 755,32.

In relazione al presente villino non si procede per incompetenza territoriale.

Il precetto di pagamento è rimasto infruttuoso, il Tribunale intende sottoporre ad esecuzione forzata mediante espropriazione, gli immobili sopra indicati, di cui ai nn. 1), 2), 3) e 4).

\*\*\*\*\*

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

, nato a il, ed ivi residente alla Via coniugato in regime patrimoniale di

separazione di beni con.

\*\*\*\*\*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Il compendio pignorato risulta così costituito:

- L'appartamento al civico 256 di Via Pretoria fa parte di un fabbricato di tre piani ubicato nel centro storico di Potenza. E' situato al piano secondo cui si accede mediante una scala condominiale alquanto articolata e costituita da 42 gradini interni. L'unità immobiliare è composta da due appartamenti di cui ai nn. 1) e 2) sopra indicati, situati sullo stesso piano e formanti un appartamento unico, composto da sei vani, oltre la cucina, con 2 bagni ed il terzo di servizio.

Le caratteristiche dell'abitazione sono di evidente pregio, anche per lo stato di manutenzione ottimo in relazione all'età; la distribuzione planimetrica, l'orientamento e l'esposizione sono ottime, consentendo la vista verso la sottostante Via Pretoria.

L'altezza interna risulta di circa 3,50 metri; i pavimenti sono in parquet con esclusione dei bagni e la cucina.

Il soggiorno ed il vano adiacente presentano due balconi ed una finestra che si affacciano sulla Via Pretoria, tre finestre sulla Piazzetta "Maffei", 4 finestre con un balconcino sul vicolo "Guerreggianti" ed infine una veranda ed una finestra sulla parte interna in direzione del Corso XVIII.

E' dotato di tutti gli apparecchi idrico - sanitari e rubinetteria di elevata qualità; gli infissi esterni sono in legno con scuretti interni e vetri camera per l'isolamento termico.

Gli impianti tecnologici risultano eseguiti secondo le buone regole dell'arte

e tutti a norma della Legge 46/90 e s.m.i. come da certificazioni in possesso da parte del proprietario; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia funzionante a gas metano.

- Il locale commerciale sito anch'esso in Via Pretoria al numero civico 211 è costituito da un piano strada avente forma rettangolare in cui la lunghezza è predominante rispetto alla larghezza; nella parte retrostante vi sono due scale; una a chiocciola per accedere al locale superiore di modeste dimensioni (circa 10,00 mq) con un piccolo bagno annesso ed una finestra con affaccio nel cortile interno; l'altra scala costruita in ferro e legno, consente l'accesso al piano sottostante adibito a deposito, con una superficie di circa 62,00 mq in cui è installato un aspiratore elettrico per la ventilazione.

Il locale è in condizioni di manutenzione discrete in quanto è stato lasciato libero dal locatore pochi mesi prima del sopralluogo; per renderlo nuovamente funzionale occorre ripristinare parti dell'impianto elettrico e rifare la pitturazione interna.

Lo stato complessivo della manutenzione è comunque buono; non esistono lesioni alle strutture e macchie di umido nel piano interrato.

**Regolarità urbanistica:** I fabbricati sono stati costruiti ed ultimati presumibilmente negli anni trenta; dopo il sisma del 1980 sono state eseguite delle ristrutturazioni.

Effettuate opportune ricerche, non è stata trovata alcuna licenza edilizia e non risulta essere stata avanzata richiesta per il rilascio dei certificati di agibilità; da un esame non dettagliato gli impianti risultano eseguiti a regola d'arte.

Non risulta inoltre che sia stata presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La zona di collocazione risulta particolarmente appetibile e/o qualificante, poichè trovansi sulla Via "principale e storica" di Potenza; è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche se carenza di verde.

\*\*\*\*\*

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato:**

Lo stato in natura degli immobili rispecchia sostanzialmente la situazione rappresentata sulle planimetrie in atti catastali; come già affermato i due appartamenti siti al numero civico 256 risultano identificati separatamente in Catasto ai n. 1) e 2) pag. 5; nello stato di fatto sono accorpati formando uno soltanto.

Il locale commerciale presenta una parte interrata ed un piccolo ambiente al piano superiore non riportati in Catasto.

#### **- Esistenza di parti comuni e servitu':**

I beni oggetto sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, accessorio, adiacenze, dipendenze, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive e come esistenti ed aventi ragione legale, di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi; la comproprietà di tutto e ciò è di uso e servizio comune per legge, destinazione e per i titoli di provenienza ed in particolare la proprietà sopra l'area su cui insistono i fabbricati.

\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA DEI BENI

1) – Le unità immobiliari in Potenza alla Via Pretoria n. 256, distinte al F.lo 105, P.lle 985 Sub 6 e 987 Sub 5, natura A3 di 6 vani e P.la 985 Sub 5 natura A5 di 3 vani, sono pervenute al Sig. nato a il in regime di separazione di beni, dal nato a il, con l'atto di compravendita per notar il Rep. N..

\*\*\*\*\*

#### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

Il soggetto esecutato era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

\*\*\*\*\*

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili descritti risulta nota di trascrizione in data 07.08.2008 ai nn. 15015 del Registro Generale e n. 9950 del Registro Particolare dell'Agencia del Territorio di Potenza.

\*\*\*\*\*

#### REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro.

\*\*\*\*\*

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA / GESTIONE CONDOMINIALE

Il sottoscritto ha assunto informazioni presso l'U.T. del Comune di Potenza in ordine agli immobili in Potenza; il responsabile dell'ufficio non ha fornito esaurienti informazioni, ma si presuppone che essi siano stati costruiti negli

anni trenta e quindi sprovvisti di licenza edilizia.

\*\*\*\*\*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le abitazioni al numero civico 256, alla data dell'accertamento peritale, risultano utilizzati dal Sig. e dal proprio nucleo familiare; il locale commerciale al numero civico 211 risulta libero da qualsiasi arredo ed attualmente nelle condizioni di essere locato previa tinteggiatura e pulizia.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE DEI BENI

- L'appartamento al civico 256 di Via Pretoria pur essendo di notevole pregio e molto ben rifinito, è sprovvisto di ascensore.

- Il locale commerciale pur avendo una distribuzione planimetrica regolare, è alquanto stretto in rapporto alla lunghezza; inoltre i locali si estendono per oltre i due terzi nel piano interrato, che necessitano costantemente di illuminazione e ventilazione elettrica.

Sono evidenti disagi anche per accedere ai servizi igienici in quanto la scala ha forma di chiocciola e di modeste dimensioni.

Inoltre essendo posizionati nel centro storico della città, vi sono anche evidenti disagi per il parcheggio delle auto.

Il contesto urbano circostante presenta destinazione principalmente residenziale - commerciale; i mezzi pubblici sono molto frequenti e raggiungibili dalla vicina Piazza Sedile.

Non si denotano lesioni alle murature ed ai solai.

La distribuzione planimetrica, l'orientamento e l'esposizione dell'abitazione sono eccellenti; il locale commerciale risulta distribuito in

maniera poco razionale.

\*\*\*\*\*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei beni in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- L'abitazione al numero civico 256 ha una superficie utile abitabile di mq. 125,00 circa.
- Il locale commerciale al n.c. 211 ha una superficie complessiva di mq.  $(26,00 + 10,00 + 62,00) = 98,00$  circa così suddiviso: al piano strada pari a mq. 26,00 circa; al piano 1<sup>a</sup> mq 10,00 circa comprensive di un piccolo bagno, ed al piano interrato mq. 62,00 circa;

La determinazione delle superficie è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze sono stimate definitivamente "a corpo".

\*\*\*\*\*

#### CRITERI DI STIMA / VALUTAZIONE

Si procede a stimare l'area in oggetto adottando due diverse modalità:

- Metodo sintetico comparativo con immobili omogenei, oggetto di libero trasferimento, per l'abitazione;
- Per via analitica, mediante la capitalizzazione del reddito, per il locale commerciale, avendo fornito il Sig., copia dei contratti di locazione relativamente recenti e regolarmente registrati.

Il procedimento estimativo detto "sintetico comparativo", è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio

di compravendita.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, dotazione di impianti, stato di manutenzione, conservazione e situazione locatizia.

Attualmente tutti gli immobili oggetto di espropriazione risultano utilizzati e/o gestiti dall'esecutato e dalla sua famiglia e pertanto verranno considerati liberi e non locati.

Nello specifico, per quanto possibile, per i fabbricati si è fatto riferimento, alla banca dati delle quotazioni immobiliari per entrambe le tipologie di immobili, alle informazioni assunte da operatori del settore edilizio, tecnici e/o costruttori.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

### **Valutazioni**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento stimati "a corpo" se pur con il metodo della misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto dei costi presunti già descritti, calcolati alla data della presente relazione.

In seguito all'assunzione di tali informazioni, è emerso che:

- Le abitazioni in Via Pretoria, simili, nuovi e liberi sono quotati (e venduti) da €. 4.000,00 a 5.000,00 circa al metro quadrato;

Pertanto, tenendo conto dello stato di conservazione, delle finiture interne, della vetustà, della posizione nel contesto urbano ed extraurbano della presenza di accessori indiretti (l'area non consente agevolmente di parcheggiare veicoli di dimensioni medio/grandi costituisce un enorme svantaggio, inoltre l'immobile è sprovvisto di ascensore), lo scrivente ritiene che per i suddetti immobili possa assumersi quale più probabile valore unitario di mercato rispettivamente l'importo di €. 4.500 al metro quadrato.

Assumendo questi "valori di riferimento" ed operando poi le "correzioni riduttive (tenendo conto dello stato morosità di alcune rate I.C.I. e TARSU) ed eventuali aggiuntive percentuali per i vari elementi componenti, avremo che il valore della "piena proprietà" ipotizzata sarà pari a:

- 01) - Abitazione al 2<sup>a</sup> piano Via Pretoria (Potenza): consistenza mq. 125,00 circa;

$$4.500 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 125,00 \text{ mq} = \text{€} . 506.250 \text{ in c.t.} \quad \text{€} . 506.000,00$$

- 02) - Locale commerciale in Via Pretoria (Potenza) n.c. 211:

Poiché le mensilità sono anticipate, (vedere contratto allegato) il reddito totale lordo viene determinato mediante la seguente formula:

$$Rlt = 1.800 \times [12 + 3\% \times (12 + 1)/2] = 21.951,00 \text{ €}$$

Si ipotizza un'incidenza delle spese a carico del proprietario nella misura del 38% del canone:

$$Sp = 1.800 \times 12 \times 38\% = 8.208,00 \text{ €}$$

Il Beneficio Fondiario:

$B_f = 21.951,00 - 8.208,00 = 13.743,00 \text{ €}$ .

Si ipotizza un saggio di capitalizzazione del 3,7%

Il valore del locale:

$13.743,00 / 0,037 = \text{€} 371.423,43$  ed **in c.t.** **€ 371.000,00**

Il più probabile valore venale di mercato del compendio immobiliare di proprietà del Sig. ammonta ad **€ 877.000,00** = (506.000,00 + 371.000,00).

\*\*\*\*\*

#### EVENTUALI CANONI A CUI POTREBBERO ESSERE LOCATI GLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile ad uso abitativo non è locabile in quanto utilizzato dal debitore e dal proprio nucleo familiare; se fosse libero si potrebbe realizzare un canone mensile da 800 a 1.000 €; il locale commerciale potrebbe essere locato ad un canone mensile di 1.400 - 1.800 €, come da (ex) contratto allegato.

#### FORMAZIONE IN LOTTI

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti dei beni pignorati, si ritiene che essi debbano essere venduti in due lotti distinti, in quanto l'abitazione ed il locale commerciale pur dislocati nella medesima Via a pochi metri di distanza sono distinti, e possono comunque essere alienati separatamente.

Tale suddivisione potrà conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed anche una migliore individuazione dei beni.

#### LOTTO 1

1) – “Casa per civile abitazione”, in Potenza, alla Via Pretoria n. 256, composta da sei vani catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza

al Foglio 105 P.lle 1809, sub 6 e 1881 sub 6 (ex P.lle 987, sub 5 e 1809 sub 6, già Particelle 985 sub 6 e 987 sub 5), cat A/3, Cl. 6 vani 6, rendita €.

402,84;

2) – “Casa di abitazione”, in Potenza, alla Via Pretoria n. 256, composta da tre vani catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 105

P.lle 1809, sub 5 (ex P.lle 985, sub 5) Cat A/5, Cl. 6 vani 3, Rendita €.

119,30.

Ambedue le abitazioni costituiscono di fatto un singolo appartamento avente una superficie di circa 125,00 mq, intestati per 1000/1000 al Sig., nato a il, C.F. .

Prezzo a base d’asta €. **506.000,00**

Gli immobili avanti descritti vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi da ritenersi “una tantum” anche ove a seguito di verifica si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dal C.T. per la composizione del valore, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenze e servitù relative.

## LOTTO 2

1) – “Locale, in Potenza, alla Via Pretoria n. 211, di mq. 23,00 Catastali e mq. 98,00 effettivi, (26,00 + 10,00 + 62,00) circa così suddiviso: al piano strada pari a mq. 26,00 circa; al piano 1^ mq 10,00 circa comprensivo di un piccolo bagno, ed al piano interrato mq. 62,00 circa; nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 105 P.lle 1806, sub 1 (ex P.lle 529), sub 1 Cat. C/1, Cl. 10 Rendita €. 501,27 intestato per 1000/1000 al Sig., nato a il, C.F.

Prezzo a base d’asta €. **371.000,00.**

L'immobile avanti descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quindi da ritenersi "una tantum" anche ove a seguito di verifica si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dal C.T. per la composizione del valore, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenze e servitù relative.

\*\*\*\*\*

**QUADRO RIASSUNTIVO PER LOTTI:**

\* Lotto: 01 Immobili uso residenza Proprietà:

Ubicazione: Via Pretoria n. 256, Potenza - Valutazione **€. 506.000,00**

\* Lotto: 02 Immobile Commerciale Proprietà:

Ubicazione: Via Pretoria n. 211 Potenza - Valutazione **€. 371.000,00**

\* Sommano **€. 877.000,00**

\*\*\*\*\*

Nella fiducia di aver svolto compiutamente al mandato ricevuto, rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Potenza, 18.07.2011

Il C.T.U.

(Ing. Michele Bevilacqua)