

TRIBUNALE DI POTENZA

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

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare tra [REDACTED]
(creditore) contro [REDACTED] (debitore).
R.G. N. 84/2016**

RELAZIONE

GIUDICE : Dott.ssa DI GENNARO Daniela

GIURAMENTO: 18/05/2018

UDIENZA : 28/03/2018

Potenza, li 20/03/2019

C.T.U.

(Geom. Donato Telesca)



PROCEDURA DI STIMA R.G. N. 84/2016 Esecuzione Immobiliare tra**(creditore) contro (debitore).**

OGGETTO DI STIMA	LOTTO A – CAPANNONE AGRICOLO sito in Comune di Banzi alla C.da Perazzeto Piano terra. Fg 1 p.lla 851 sub 1. LOTTO B – CAPANNONE AGRICOLO sito in Comune di Banzi alla C.da Perazzeto Piano terra. Fg 1 p.lla 816. LOTTO C – TERRENI AGRICOLI sito in Comune di Banzi in catasto al Fg 1 p.lle852, 853, 295, 814, 2996, 90, 55, 56. Estese per ettari 3.64.57
-----------------------------	---

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

- La certificazione notarile eseguita dal Notaio in data 26/10/2016, le proprietà risalgono ad atti di acquisto originario e trascritto in data antecedente dalla data di trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali inseriti nella certificazione notarile per l’immobile 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.
- Viene identificato il ventennio senza riscontrare variazioni degli identificativi catastali.

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

L’immobile oggetto di pignoramento non contiene errori formali significativi nell’identificazione catastale, le planimetrie depositate sono conformi allo stato di fatto di cui trovasi, pertanto come illustrato dall’apposito quesito 3. Le certificazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e di seguito vengono illustrate le situazioni catastali come al quesito richiesto vengono riportate due schede di localizzazione dell’immobile mediante stralcio catastale ed ortofoto.

SITUAZIONE CATASTALE LOTTO A – B - C						
N°	PROPRIETARIO					
1	nato a il C.F. Proprietà 1/1					
Catasto Fabbricati e Terreni del comune di BANZI						
Indirizzo		C.DA PERAZZETO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	816		D/10			2673.00
1	851	1	D/10			5124.00
Foglio	Particella	HA	R.D.			
1	852-853-295- 814-296-90- 55-56	03.64.57	124.96			



STRALCIO CATASTALE LOTTO A



STRALCIO CATASTALE LOTTO B



STRALCIO CATASTALE LOTTO C



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

DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO A	
UBICAZIONE	
COMUNE	BANZI
PROVINCIA	Potenza
INDIRIZZO	C.DA PERAZZETO
ZONA	
POSIZIONE	Ambito EXTRA URBANO - AGRICOLO
CARATTERISTICHE	Immobile con destinazione d'uso CAPANNONE AGRICOLO
VIABILITA'	Con affaccio indiretto sulla viabilità comunale
ATTREZZATURE E SERVIZI	Trattasi di zona extra urbana con disponibilità di alcuni servizi
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	
STRUTTURA	Struttura in Acciaio con chiusura in pannelli coibentati plorunetatici
CARATTERISTICHE GEN.LI	Fabbricato con destinazione d'uso agricolo con annesso laboratorio di preparazione e cottura di peperoni essiccati. Il fabbricato si sviluppa su un livello.
FINITURE IMMOBILE	
Per quanto riguarda le finiture dell'immobile, il capannone viene suddiviso al suo interno con pannelli posti	



verticalmente, le finiture sono in buon stato conservativo poiché l'immobile risulta ultimato nell'anno 2011. Il capitolato prevede materiali a norma e certificati, così come si evince dagli elaborati rilasciati dal Comune come dimostra la Concessione Edilizia ed agibilità vengono rispettati gli standard costruttivi che il fabbricato detiene. Gli impianti tecnologici, idrici-sanitari, elettrici, sono a norma, mentre l'immobile presenta pavimenti in cls.

IMPIANTI

- Elettrico: sottotraccia allo stato conforme alla normativa vigente;
- Idrico: in conformità al D.M. 37/2008;
- Sanitario: in conformità al D.M. 37/2008

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENRGETICA

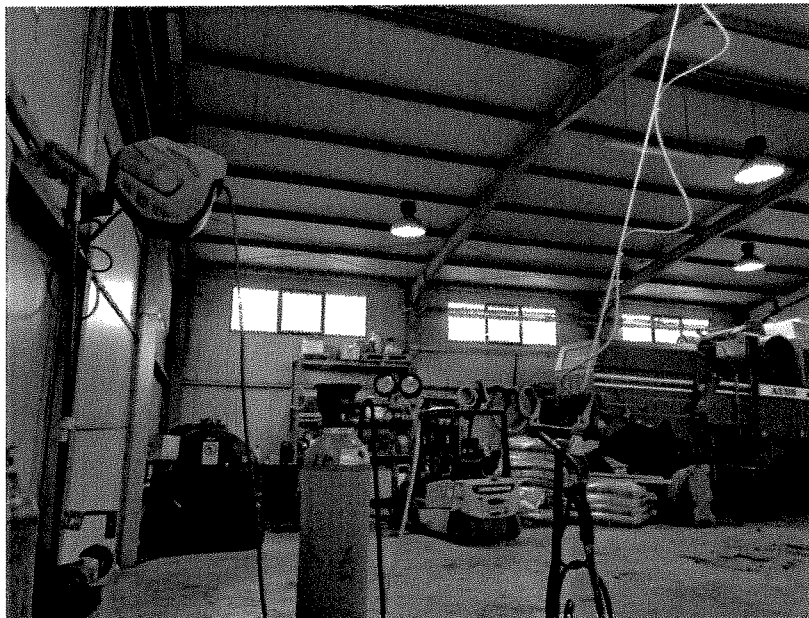
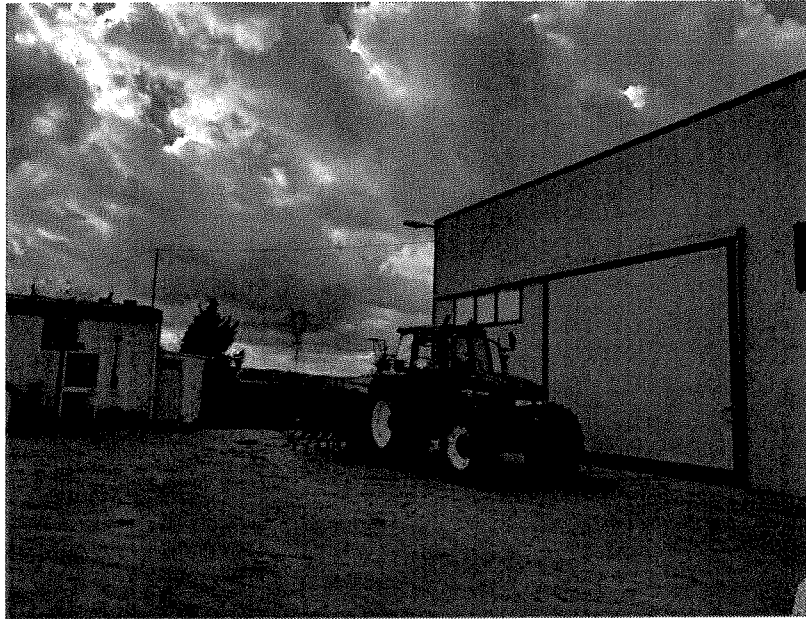
- Il fabbricato non detiene il Certificato di Prestazione Energetica, ed il sottoscritto dichiara che per l'acquisizione dello stesso necessita di € 500,00 per la fornitura.

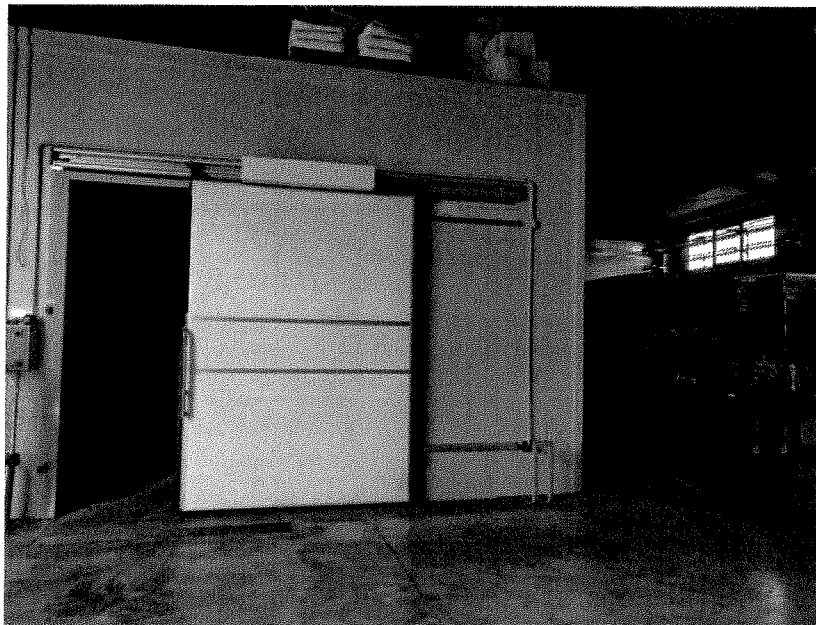
AREA PERTINENZIALE DI ACCESSO AL FABBRICATO

- L'ingresso all'immobile, si ottiene mediante accesso dalla particella 815 del fg 1 bene comune .

FOTOGRAFICO LOTTO A







DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO B	
UBICAZIONE	
COMUNE	BANZI
PROVINCIA	Potenza
INDIRIZZO	C.DA PERAZZETO
ZONA	
POSIZIONE	Ambito EXTRA URBANO - AGRICOLO
CARATTERISTICHE	Immobile con destinazione d'uso CAPANNONE AGRICOLO
VIABILITA'	Con affaccio indiretto sulla viabilità comunale
ATTREZZATURE E SERVIZI	Trattasi di zona extra urbana con disponibilità di alcuni servizi
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO	
STRUTTURA	Struttura in Acciaio con chiusura in pannelli coibentati plorunetanici

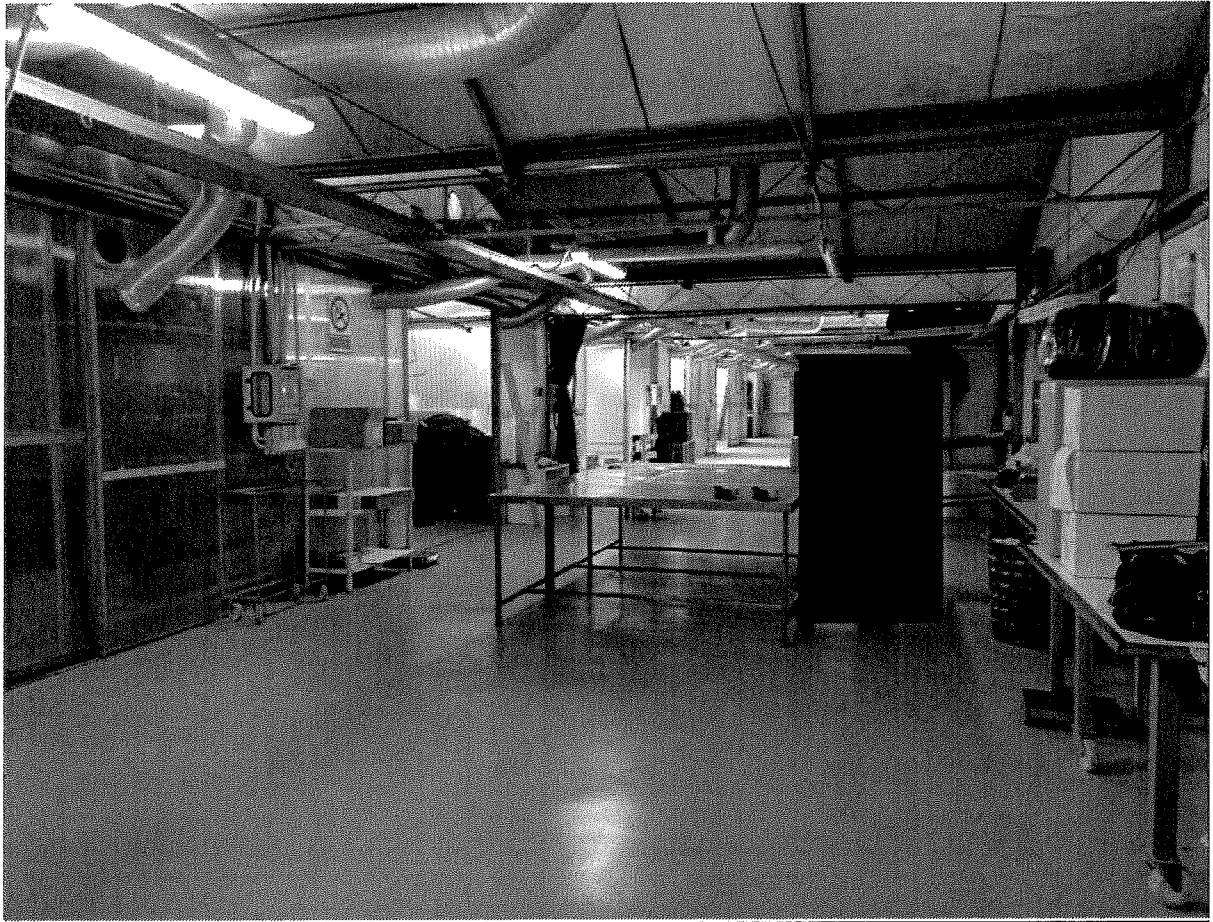


CARATTERISTICHE GEN.LI	Fabbricato con destinazione d'uso agricolo con annesso Ufficio e serre per la essiccazione di peperoni essiccati. Il fabbricato si sviluppa su un livello.
FINITURE IMMOBILE	
Per quanto riguarda le finiture dell'immobile, il capannone viene suddiviso al suo interno con pannelli posti verticalmente, le finiture sono in buon stato conservativo poiché l'immobile risulta ultimato nell'anno 2011. Il capitolato prevede materiali a norma e certificati, così come si evince dagli elaborati rilasciati dal Comune come dimostra la Concessione Edilizia ed agibilità vengono rispettati gli standard costruttivi che il fabbricato detiene. Gli impianti tecnologici, idrici-sanitari, elettrici, sono a norma , mentre l'immobile presenta pavimenti in cls e gres porcellanato per gli uffici.	
IMPIANTI	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Elettrico: sottotraccia allo stato conforme alla normativa vigente; ➤ Idrico: in conformità al D.M. 37/2008; ➤ Sanitario: in conformità al D.M. 37/2008 	
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENRGETICA	
➤ Il fabbricato non detiene il Certificato di Prestazione Energetica, ed il sottoscritto dichiara che per l'acquisizione dello stesso necessita di € 500,00 per la fornitura.	
AREA PERTINENZIALE DI ACCESSO AL FABBRICATO	
➤ L'ingresso all'immobile, si ottiene mediante accesso dalla particella 815 del fg 1 bene comune .	

FOTOGRAFICO LOTTO B







DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO C	
UBICAZIONE	
COMUNE	BANZI
PROVINCIA	Potenza
INDIRIZZO	C.DA PERAZZETO
ZONA	
POSIZIONE	Ambito EXTRA URBANO - AGRICOLO
CARATTERISTICHE	Immobile con destinazione d'uso TERRENO
VIABILITA'	Con affaccio indiretto sulla viabilità comunale
ATTREZZATURE E SERVIZI	Trattasi di zona extra urbana con disponibilità di alcuni servizi
COLTIVAZIONE	
Per quanto riguarda la coltivazione in essere il terreno risulta produrre peperoni.	

FOTOGRAFICO LOTTO B



QUESITO 3. “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.

L’immobile oggetto di pignoramento detiene una cronologica storica catastale conforme alle risultanze notarili, le planimetrie depositate in catasto rilevano PIENA CONFORMITA’ .

CRONOLOGICA CATASTALE. LOTTO A

- L’immobile identificato in catasto fabbricati con il foglio 1 part. 851 sub 1 cat. D/10 giusta costituzione del 25/02/2009 n.1094 prot.PZ0054643 è stato realizzato su terreno identificato al catasto terreni con il fg. 1 part. 851 enete urbano tipo mappale del 15/12/2009 n. 346390, ex part. 276 tale già dall’impianto meccanografico del 19/10/1978.

CRONOLOGICA CATASTALE. LOTTO B

- L’immobile identificato in catasto fabbricati al fg.1 part. 816 cat. D/10 giusta costituzione del 06/02/2003 n. 268 prot. N.22710 è stato realizzato su terreno identificato preso il catasto terreni con il fg. 1 part. 816 enete urbano tipo mappale del 06/02/2003 n. 327 , ex part. 277 tale già dall’impianto meccanografico del 19/10/1978.

CRONOLOGICA CATASTALE. LOTTO C

- Terreno identificato presso il catasto terreni di banzi al fg 1 part. 295, 296, 55, 56, 814, 277, 852, 276, 853, 276, 90 tali terreni con estensione complessiva di ha 03.64.57 derivanti da impianto meccanografico d’impianto .

Detti immobili individuati come Lotto A-B-C- risultano intestati per la proprietà 1/1 in ditta a XXXXXXXXXX (DEBITORE).

Non ci sono errori formali nell’identificazione catastale.

Dalla planimetria allegata si evidenzia la conformità di cui all’oggetto del quesito.

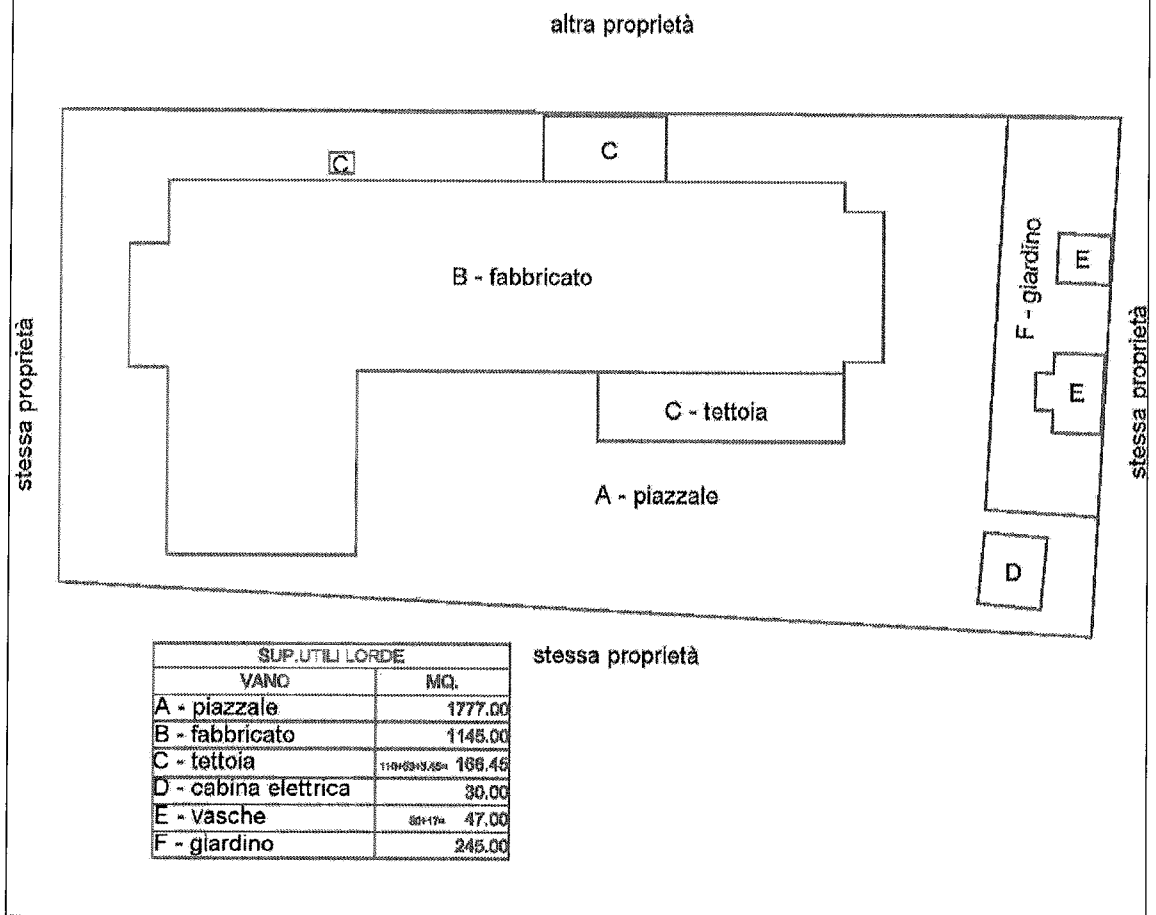


TRIBUNALE DI POTENZA CTU R.G. 84/2016

PLANIMETRIA IMMOBILE D10

LOTTO A

Stralcio planimetrico



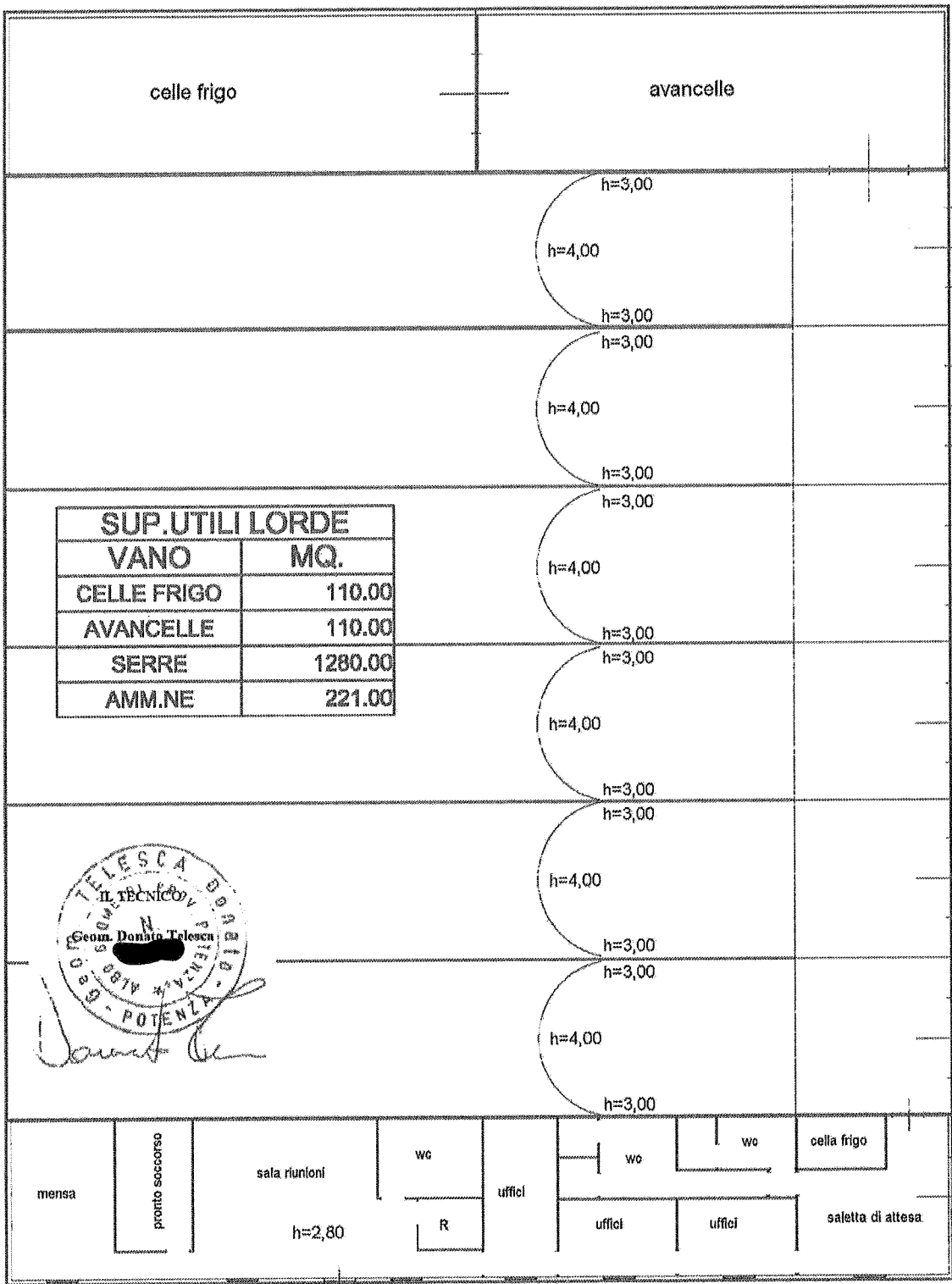
Scala 1:500
Potenza, 31/01/2019



TRIBUNALE DI POTENZA CTU R.G. 84/2016

PLANIMETRIA IMMOBILE D10

LOTTO B



Scala 1:200

Potenza, 31/01/2019



QUESITO 4. “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

LOTTO n. 1 (A): – piena ed intera PROPRIETA' di **immobile con destinazione capannone agricolo** ubicato in BANZI alla C.DA PERAZZETO SNC, piano TERRA; è composto da un fabbricato con destinazione D/10 comprendente vani per diverse destinazioni, confina con strada privata p.lla 815 a sud, con terreno fg 1 p.lla 275 a nord, con terreno fg 1 p.lla 853 ad ovest, con terreno fg1 p.lla 852 ad est; è riportato nel **C.F.** del Comune di Banzi al fg 1 P.lla 851 sub 1; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è concessione edilizia pratica n.5/2005, Variante in Corso d'opera n. 2064 del 19/05/2006, Seconda variante in corso d'opera n. 189/2005, Certificato di Agibilità e provvedimento unico di Inizio attività del 07/10/2011 prot. 3506, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro **472.719,10**;

LOTTO n. 2 (B): – piena ed intera PROPRIETA' di **immobile con destinazione capannone agricolo** ubicato in BANZI alla C.DA PERAZZETO SNC, piano TERRA; è composto da un fabbricato con destinazione D/10 comprendente vani per diverse destinazioni, confina con strada privata p.lla 815 a nord, con fabbricato fg 1 p.lla 817 a sud, con strada privata fg 1 p.lla 815 ad ovest, con terreno fg1 p.lla 814 ad est; è riportato nel **C.F.** del Comune di Banzi al fg 1 P.lla 816; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è concessione edilizia pratica n.37/1999 cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE euro **301.010,00**;

LOTTO n. 3 (C): – piena ed intera PROPRIETA' di **Comprensorio di terreni Agricoli** ubicati in BANZI alla C.DA PERAZZETO è riportati nel **C.T.** del Comune di Banzi al fg 1 P.lle 55, 56, 90, 295, 296, 814, 852, 853; I descritti stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale che si estende per HA 03.64.57;

PREZZO BASE euro= **105.725,30** ;

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

Immobili in capo a [REDACTED] per 1/1 di proprietà pervenuti in virtù:

- La quota di 9/10 della proprietà con acquisto a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto a Potenza ai n. [REDACTED] del [REDACTED], da [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
- La quota di 1/10 della proprietà per successione legittima di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e successiva successione integrativa trascritta ai n. [REDACTED] del [REDACTED] Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:
- La quota di 1/1 della proprietà di tutti gli immobili staggiti a favore dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] con affrancazione a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso agenzia delle entrate di Potenza ai n. [REDACTED] del [REDACTED] dall'agenzia del demanio di [REDACTED]



- La quota di 1/1 della proprietà della particella 90 con acquisto a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];
- La quota di 1/1 della proprietà della particella. 276-295 con acquisto a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] contro [REDACTED];
- La quota di 1/1 della proprietà della particella 277-296 con acquisto a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] contro [REDACTED];
- La quota di 1/1 della proprietà della parte. 55-56 con acquisto a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] contro [REDACTED];

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

LOTTO A - Il bene pignorato come da ricostruzione edificatoria ed analitica, mediante strumenti cartacei rilasciati dal Comune di Banzi costituisce una conformità edilizio urbanistica rilevante. In allegato saranno disponibili le copie integrali degli atti rilasciati oltre che la concessione ultima atto a comprovare la costruzione medesima. Dal Punto di vista tecnico normativo il fabbricato risulta regolarmente autorizzato in forza di Permesso di Costruire n. 5/2005, successiva Variante 189/2005, seconda variante n. 189/2005 con provvedimento unico autorizzativo all’esercizio di attività prt. 1450/ del 20/06/2007 pratica 86, Agibilità del 07/10/2011 prot. 3506 rilasciato dall’ufficio tecnico del Comune di Banzi.

LOTTO B - Il bene pignorato come da ricostruzione edificatoria ed analitica, mediante strumenti cartacei rilasciati dal Comune di Banzi costituisce una conformità edilizio urbanistica rilevante. In allegato saranno disponibili le copie integrali degli atti rilasciati oltre che la concessione ultima atto a comprovare la costruzione medesima. Dal Punto di vista tecnico normativo il fabbricato risulta regolarmente autorizzato in forza di Concessione Edilizia n.37 del 1999 rilasciato dall’ufficio tecnico del Comune di Banzi.

LOTTO C - Trattasi di Terreni agricoli come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Banzi.

QUESITO 7. “indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”.

Tutti gli immobili concernenti i Lotti A – B – C sono occupati come da contratto di locazione cui ne allega il Custode nella Persona della Dotto.ssa [REDACTED]

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

SEZIONE A - L’immobile pignorato non presenta vincoli .



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

SEZIONE B – Non esistono difformità tecnico-urbanistiche.

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 simili 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.		
FONTI DI MERCATO		
Osservatorio del mercato immobiliare	min	max
Capannoni Agricoli stato conservativo normale	210,00 €	410,00 €



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2						
Provincia: POTENZA						
Comune: BANZI						
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA PIANI, C.DA MARASCIONE, C.DA SERRA DELLA CASTAGNA, C.DA MONTELUPINO						
Codice di zona: R						
Microzona catastale n.: 3						
Tipologia prevalente: Non presente						
Destinazione: Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	NORMALE	180	230	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)

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 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, 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.

Nel caso specifico:

IMMOBILE - Trattasi di zona ricadente nel Comune di BANZI

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 raggugarle 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.

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

LOTTO A

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA- C.DA PERAZZETO

Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
Capannone	1145,00 mq	1,00	1145,00 mq
Piazzale	1770,00 mq	0,10	177,00 mq
Tettoia	166,45 mq	0,25	41,61 mq
			TOTALE 1363,61mq

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

Pertanto

Capannone, Piazzale, tettoia	$V_o = 310,00 \text{ (€/mq)} * 1363,61 = 422.719,10 \text{ €}$
Cabina Elettrica	50.000,00
TOTALE	$V_o = 472.719,10 \text{ €}$

LOTTO B

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA- C.DA PERAZZETO

Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
Celle - Aavancelle	220,00 mq	0,50	110,00 mq
Serre	1280,00 mq	0,50	640,00 mq
Ufficio	221,00 mq	1,00	221,00 mq
			TOTALE 971,00 mq



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

Pertanto

Celle. Avancelle, Serre, Ufficio	$V_o = 310,00 \text{ (€/mq)} * 971,00 = 301.010,00 \text{ €}$
TOTALE	$V_o = 301.010,00 \text{ €}$

LOTTO C**TERRENI CENSITI AL FG 1 – C.DA PERAZZETO****Calcolo della superficie**

PARTICELLA	SUPERFICIE
55	2953 mq
56	7104 mq
90	3300 mq
295	1680 mq
296	4976 mq
814	11616 mq
852	2180 mq
853	2648 mq

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

Pertanto

Totale Terreni	$V_o = 2,90 \text{ (€/mq)} * 3.64.57 = 105.725,30 \text{ €}$
TOTALE	$V_o = 105.725,30 \text{ €}$



RIEPILOGO		
OGGETTO DI STIMA	LOTTO A BASE D'ASTA	<i>V₀</i> = 472.719,10 €
	LOTTO B BASE D'ASTA	<i>V₀</i> = 301.010,00 €
	LOTTO C BASE D'ASTA	<i>V₀</i> = 105.725,30 €
COSTI REDAZIONE APE	A DETRARRE COSTI REDAZIONE APE PER VENDITA LOTTO A + B	€ 1000,00

QUESITO 13. “procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.

Non risultano quote indivise per il pignoramento in oggetto.

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”.

Le Certificazioni le possiamo dedurre dagli allegati alla presente.

Allegati alla presente:

- 1-CERTIFICATO CATASTALE TERRENI E FABBRICATI PROVENIENZA BENE;
- 2-CERTIFICATO CATASTALE PLANIMETRICO DEPOSITATO;
- 3-CERTIFICATO CATASTALE MAPPA DEPOSITATA;
- 4-PLANIMETRIA QUOTATA STATO DI FATTO;
- 5-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 6-CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI RILASCIATE DAL COMUNE;
- 7-CERTIFICATI ANAGRAFICI DI MATRIMONIO, RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.

