

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

Il sottoscritto ingegnere Giovanni Motta nato a Potenza il 25 febbraio 1972 ed iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Potenza al numero 1959 nella sua veste di consulente tecnico d'ufficio in relazione al **procedimento numero 58 del 2015 del Tribunale di Potenza – Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari tra Banco di Napoli spa e ~~XXXXXXXXXX~~ nonché ~~XXXXXXXXXX~~** giusto giuramento avvenuto in data 02/10/2018 relazione quanto di seguito nella consapevolezza di svolgere le proprie funzioni di tecnico estimatore.

PREMESSA

Si fa presente che lo scrivente già in data 20 febbraio 2009, prestava giuramento per il pignoramento immobiliare promosso da Bancapulia spa contro ~~XXXXXXXXXX~~ ed iscritto al numero di ruolo generale 66 del 2003. In data 6 maggio 2011 lo scrivente depositava una perizia estimativa all'interno della quale veniva periziato lo stesso bene oggetto della presente relazione.

Tale premessa si rende necessaria in quanto a parere dello scrivente il mercato Immobiliare all'epoca della stesura della perizia era in forte contrazione; attualmente vi è una piccola ripresa ma non tale da modificare il valore di stima. Ciò che sarà cambiato rispetto a quella data è la ricerca aggiornata di comparabili atteso che la perizia sarà redatta utilizzando l'MCA (Market Approach Comparition). Inoltre rispetto al 6 maggio 2011 si è fatta nuova ispezione ordinaria in conservatoria di talune trascrizioni (si allegano).

SOPRALLUOGO

In data 11 aprile 2019, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo congiuntamente al custode avvocato Domenico Pace a seguito di integrazioni alla perizia con inserimento scritto dei vari quesiti e a seguito del sopralluogo avvenuto nella soffitta indicata in atto ma non riportata in planimetria catastale. Tale sopralluogo è avvenuto a seguito del provvedimento del giudice Di Gennaro in data 21 febbraio 2019. In questa circostanza entrambi i professionisti sono stati accompagnati dal signor ~~XXXXXXXXXX~~ figlio dei debitori.

Si fa presente che questo sopralluogo è avvenuto successivamente a quello in data 24 settembre 2018 durante il quale lo scrivente è stato accompagnato dall'avvocato Domenico Pace nella sua veste di custode dell'immobile ovvero dell'appartamento esecutato. Lo scrivente ed il custode sono stati accompagnati in quella circostanza dal signor ~~XXXXXXXXXX~~ figlio dei signori ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~.

Attualmente l'appartamento è abitato dai signori ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~.

Dopo aver eseguito il sopralluogo provvisto di adeguato reportage fotografico e aver eseguito alcune misurazioni all'interno dell'immobile è stato sottoscritto un verbale che si riporta in allegato alla presente.

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

QUESITO n. 1 identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Si fa presente che l'immobile è di proprietà in regime di comunione dei beni dei signori: ~~XXXXXXXXXX~~ nato ad ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata ad ~~XXXXXXXXXX~~.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo ovvero 1000/1000 ossia i diritti di ½ ciascuno in capo a ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ coniugati in regime di comunione dei beni dell'appartamento con annessa soffitta pertinenziale in località Potenza ubicato al quinto piano scala C segnato con il numero interno 10 di un palazzo condominiale situato a Corso Garibaldi n. 149.

Si fa presente che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono correttamente a quelli in titolarità degli esecutati in forza della nota di Trascrizione a favore del 07/01/1981 – registro particolare 179 registro generale 200 atto tra vivi – compravendita soggetto acquirente.

In tale nota di trascrizione i coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ acquistano dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ un alloggio di natura popolare ed economica facente parte di un fabbricato sito a Potenza alla Via Garibaldi 149. Nella nota di trascrizione si riporta anche la notizia della proporzionale quota di comproprietà sul piano soffitte del fabbricato corrispondente, tale diritto, ad un vano soffitta adibito a deposito, già chiuso e delimitato, in proprietà esclusiva e della superficie di circa quattro metri quadrati.

I dati catastali dell'appartamento sono: foglio 48, particella 658, sub 39 categoria A/4, classe 4, vani 3.5, consistenza 68 mq, rendita catastale euro 151.84.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

QUESITO n. 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto della nostra perizia è unico ed è composto da un appartamento con annessa soffitta riportata in atto ma non in planimetria catastale. Di seguito i dati del lotto:

- Appartamento di Proprietà in regime di comunione dei beni dei signori: ~~XXXXXXXXXX~~ nato ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata ~~XXXXXXXXXX~~.
- Ubicato al quinto piano scala C segnato con il numero interno 10 di un palazzo condominiale situato a Potenza a Corso Garibaldi n. 149.
- Accatastato al catasto urbano di Potenza al foglio 48, particella 658, sub 39 categoria A/4, classe 4, vani 3.5, consistenza 68 mq, rendita catastale 151.84.
- Confinante con Vano scala, Via Raffaele Acerenza, Corso Garibaldi, Proprietà ATER o aventi causa.
- Conforme alla planimetria catastale ed è stato costruito in epoca antecedente al 1967 così come si rileva dalla data di presentazione della planimetria catastale che riporta la data del 28/02/1955.
- L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica ed il costo per poterlo redigere ammonta a circa 350,00 euro oltre iva e oneri previdenziali.

La descrizione del lotto è la seguente: trattasi di appartamento posto al quinto piano di un fabbricato composto da 7 piani fuori terra. Il palazzo è condominiale ed è munito di ascensore esterna posta in essere in una fase successiva alla costruzione originaria dell'intero fabbricato.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione ordinaria sia all'interno che all'esterno a cui non necessitano nel breve, medio e lungo periodo lavori di adeguamento. L'appartamento è in buono stato

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

di conservazione ed è composto da due camere da letto, un piccolo soggiorno contiguo al cucinino ed un bagno. Gli infissi interni sono in legno e vetro, rivestimenti e pavimenti in ceramica e monocottura, gli infissi esterni in legno e pvc. Gli impianti sono a norma di legge.

La struttura portante è un telaio in cemento armato e solai in latero-cemento armato; le tamponature e le tramezzature sono laterizi e blocchi cavi di cemento. L'altezza dell'appartamento è di 3,00 metri.

L'accesso è condominiale ed avviene su Corso Garibaldi al civico 149. La zona è nelle immediate vicinanze della chiesa di San Rocco, dell'ex palazzo dei vigili del fuoco e a pochi centinaia di metri dalla location di uffici pubblici quali l'ATER, la Regione Basilicata, il Provveditorato alle opere pubbliche. La zona è ampiamente urbanizzata ed è collegata al resto della città con mezzi pubblici urbani ed extraurbani. Vi sono numerosi negozi di prima necessità (alimentari, farmacia, edicola, tabacchino) a cui è possibile accedere anche a piedi.

QUESITO n. 3 procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

Accatastato al catasto urbano di Potenza al foglio 48, particella 658, sub 39 categoria A/4, classe 4, vani 3.5, consistenza 68 mq, rendita catastale 151.84.

QUESITO n. 4 procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni dei signori: ~~Antonio~~ nato ~~ad~~ ~~potenza~~ e ~~Anna~~ nata ad ~~potenza~~ dell'appartamento ubicato al quinto piano scala C segnato con il numero interno 10 di un palazzo condominiale situato a Potenza a Corso Garibaldi n. 149 con annessa soffitta di metri quadrati 4 (ubicata all'ultimo piano).

Accatastato al catasto urbano di Potenza al foglio 48, particella 658, sub 39 categoria A/4, classe 4, vani 3.5, consistenza 68 mq, rendita catastale 151.84.

Confinante con Vano scala, Via Raffaele Acerenza, Corso Garibaldi, Proprietà ATER o aventi causa.

PREZZO BASE: 139.000,00 euro

QUESITO n. 5 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I coniugi ~~Antonio~~ e ~~Anna~~ acquistano dal sig. ~~Antonio~~ un alloggio di natura popolare ed economica facente parte di un fabbricato sito a Potenza alla Via Garibaldi 149 accatastato al catasto urbano di Potenza al foglio 48, particella 658, sub 39 categoria A/4, classe 4, vani 3.5, consistenza 68 mq, rendita catastale 151.84 così come nella seguente nota di trascrizione riportata al numero 8). In questa nota di trascrizione si riporta anche la notizia della proporzionale quota di comproprietà sul piano soffitte del fabbricato corrispondente, tale diritto, ad un vano soffitta adibito a deposito, già chiuso e delimitato, in proprietà esclusiva e della superficie di circa quattro metri quadrati. Di seguito si riportano tutte le iscrizioni e/o trascrizioni attraverso l'ispezione ordinaria:

- 1) Iscrizione contro del 07/05/1999 – registro particolare 813 registro generale 6288 pubblico ufficiale ~~Antonio~~ repertorio 49393 del 06/05/1999 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – soggetto debitore;
- 2) Iscrizione contro del 07/03/2003 – registro particolare 1242 registro generale 7016 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 238 del 13/02/2003 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore;

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

- 3) Trascrizione contro del 10/03/2003 – registro particolare 7520 registro generale 11280 pubblico ufficiale- Ufficiale Giudiziario repertorio 210 del 05/05/2003 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- 4) Trascrizione a favore del 17/11/2011 – registro particolare 12256 registro generale 15701 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 2176 del 13/07/2011 domanda giudiziale – divisione giudiziale
- 5) Trascrizione contro del 30/04/2015 – registro particolare 5843 registro generale 6676 pubblico ufficiale - Ufficiale giudiziario repertorio 858 del 01/04/2015 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
- 6) Trascrizione a favore del 11/10/1979 – registro particolare 10267 registro generale 11505 atto per causa di morte – certificato di denunciata successione
- 7) Trascrizione contro del 09/05/1980 – registro particolare 4826 registro generale 5480 atto tra vivi – compravendita – soggetto venditore
- 8) Trascrizione a favore del 07/01/1981 – registro particolare 179 registro generale 200 atto tra vivi – compravendita soggetto acquirente.

QUESITO n. 6 verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi. Il fabbricato all'interno del quale vi è il nostro appartamento è stato costruito in epoca antecedente al 1967 così come si rileva dalla data di presentazione della planimetria catastale che riporta la data del 28/02/1955.

L'appartamento non è provvisto di certificazione energetica ed il costo per poterlo redigere ammonta a circa 350,00 euro oltre iva e oneri previdenziali.

QUESITO n. 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'appartamento è in possesso dei debitori esecutati nelle persone dei signori coniugi ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~.
L'appartamento rappresenta la loro stabile dimora.

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

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la conservatoria di Potenza, sull'immobile oggetto di vendita risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Iscrizione contro del 07/05/1999 – registro particolare 813 registro generale 6288 pubblico ufficiale ~~XXXXXX~~
~~XXXXXX~~ repertorio 49393 del 06/05/1999 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – soggetto debitore;

Iscrizione contro del 07/03/2003 – registro particolare 1242 registro generale 7016 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 238 del 13/02/2003 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – soggetto debitore.

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

TRASCRIPTIONI PIGNORAMENTI

Trascrizione contro del 10/03/2003 – registro particolare 7520 registro generale 11280 pubblico ufficiale -
Ufficiale Giudiziario repertorio 210 del 05/05/2003 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento
immobili;

Trascrizione contro del 30/04/2015 – registro particolare 5843 registro generale 6676 pubblico ufficiale -
Ufficiale giudiziario repertorio 858 del 01/04/2015 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento
immobili.

ALTRE FORMALITA' TRASCRITE

Trascrizione a favore del 17/11/2011 – registro particolare 12256 registro generale 15701 pubblico ufficiale
Tribunale repertorio 2176 del 13/07/2011 domanda giudiziale – divisione giudiziale

QUESITO n. 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

QUESITO n. 10 verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non sono stati riscontrati pesi ed oneri di altro tipo

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

A seguito di email inoltrata all'amministratore del condominio dott. ~~XXXXXXXXXX~~ si è appurato che le
quote condominiali non pagate sono in totale di 549 euro e sono relative ai primi tre trimestri del 2019.

QUESITO n. 12 procedere alla valutazione dei beni.

VALUTAZIONE CON MCA (Market Comparison Approach)

Con il termine Market Comparison Approach, si definisce solitamente una procedura di comparazione
sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine
di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. Il principio base su cui si fonda il procedimento,
consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già
determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per
un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato
per un immobile con le stesse caratteristiche. L'applicazione di questo tipo di processo tecnico comporta in
primo luogo un aggiustamento dei prezzi di vendita degli immobili. Tali aggiustamenti sono costituiti dai
prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima
ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Nel caso di specie, la valutazione sarà fatta prendendo in considerazione due o al max tre comparabili che
ricadano nella stessa città (Potenza) e possibilmente lungo la stessa via (Corso Garibaldi).

Tra i comparabili presi in considerazione ve ne sono due in particolare che si equivalgono per dimensioni e
caratteristiche; ciò nonostante va detto che il primo comparabile ricade in una zona semi nuova di
costruzione. Si ricorda che i comparabili che vengono presi in considerazione per il tramite di annunci
immobiliari dovranno avere le stesse caratteristiche per dimensioni, anno di costruzione, rifiniture, aspetti
strutturali ed energetici.

Dopo la scelta dei comparabili sarà fatta una media ponderata tra i due valori espressi in euro/mq.

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

La superficie calcolata in planimetria catastale a seguito del riporto in essa delle due misurazioni prese in loco è pari a 66 mq.

Si ricorda che tale superficie non è altro che la misurazione della consistenza dell'appartamento al 50% dei muri perimetrali esterni compreso anche le relative e varie pertinenze (balconi).

La superficie della soffitta – pari a circa 4 mq (così come riportato in nota di trascrizione) - è stata presa in considerazione anche se si fa notare che la superficie è talmente esigua che di fatto non cambia la valutazione finale del cespite.

Si riportano di seguito i due comparabili.

Primo Comparabile - Bilocale via Adolfo Consolini 24, Potenza



Nel rione di Macchia Romana, precisamente in via Consolini, vendesi grazioso appartamento composto da ingresso-soggiorno living con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno con doccia, lavanderla e ampio balcone verandato dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento. Completa la proprietà un posto auto coperto in area privata condominiale. L'appartamento si trova al quarto piano di un edificio costruito nel 2000 in edilizia privata e si sviluppa in un'altezza di sei piani con ascensore. Essendo l'immobile di recente costruzione, ha in dotazione la certificazione degli impianti oltre che il certificato di agibilità.

La tua nota

Dati principali

Riferimento e Data annuncio

30/17 - 11/09/2017

Contratto

Vendita

Tipologia

Appartamento

Superficie

73 m²

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

Locali

2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

Piano

4° di 6 piani, con ascensore

Tipo proprietà

Intera proprietà, classe immobile media

Caratteristiche

Balcone Cannello elettrico Videocitofono Porta blindata Impianto tv centralizzato Infissi esterni in doppio vetro / pvc Esposizione esterna

Costi

Prezzo

Vendita € 125.000

Informazioni catastali

Classe A/2

Efficienza energetica

Anno di costruzione

2000

Stato

Ottimo/Ristrutturato

Riscaldamento

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

Climatizzatore

Autonomo, freddo/caldo

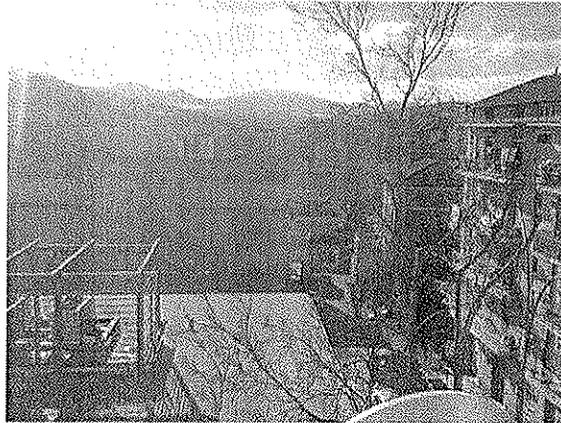
Certificazione energetica

In attesa di certificazione



INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

Secondo Comparabile – Bilocale via Francesco Petrarca 17, Potenza



Panoramico e luminoso appartamento recentemente ristrutturato (5 anni), si vende causa passaggio ad appartamento di maggiore metratura. Pavimento in parquet cabreuva in tutte le stanze (bagno e cucina compresi), sanitari e scaldasalviette di design, caldaia vaillant perfetta, comprensivo di mobili (camera da letto, cucina stosa, divano divani&divani in pelle spessorata con letto) ed elettrodomestici (lavatrice+2 televisori), infissi nuovi alluminio esterno/legno interno.

La tua nota

Dati principali

Riferimento e Data annuncio

EK-71180692 - 18/01/2019

Contratto

Vendita

Tipologia

Appartamento

Superficie

60 m²

Locali

2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

Piano

3° piano

Disponibilità

Libero

Tipo proprietà

Intera proprietà

INGEGNERE GIOVANNI MOTTA
Consulente Tecnico – Tribunale di Potenza
Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare
Procedura n. 58 del 2015

Costi

Prezzo

Vendita € 125.000

Spese condominio

€ 20/mese

Efficienza energetica

Stato

Ottimo/Ristrutturato

Riscaldamento

Autonomo

Climatizzatore

Assente

Certificazione energetica

In attesa di certificazione

MEDIA PONDERATA

Primo comparabile: 125.000,00 euro / 73 mq = 1.712,32 euro/mq

Secondo Comparabile: 125.000,00 euro / 60 mq = 2.083,33 euro/mq

Media: $(1.712,32 \text{ euro/mq} + 2.083,33 \text{ euro/mq}) / 2 = 1.897,82$

Approssimazione: 1.900,00 euro/mq

A questo punto qualche considerazione andrebbe fatta:

- 1) il prezzo di entrambi i comparabili è uguale;
- 2) le dimensioni dei due comparabili differiscono ma si avvicinano alla nostra superficie da valutare;
- 3) ciò che differenzia i due comparabili è la zona in cui ricadono. Difatti il secondo comparabile ricade in una zona – Via Francesco Petrarca – che per caratteristiche e posizione nel contesto cittadino di Potenza è simile al nostro cespite.

Lo scrivente quindi ritiene opportuno non operare la media tra i due valori in euro/mq ma di considerare il parametro afferente al secondo comparabile apportando le dovute approssimazioni. Detto ciò il parametro preso in considerazione è pari a 2.0833,33 euro/mq che approssimato diventa 2.100,00 euro/mq.

LA VALUTAZIONE FINALE SARA': 2.100,00 euro/mq * 66 mq = 138.600,00 euro che approssimato diventa 139.000,00 euro

