

Studio tecnico ing. Nicola CORONA – via Ronca Battista 80/D – 85025 MELFI (PZ)  
tel. 0972 21893 – 392 7854127 – e-mail: niccor@tiscali.it - PEC: nicola.corona@ingpec.eu

**Tribunale di Potenza**  
**Sezione civile - Esecuzioni immobiliari**  
**Procedimento n. 42/2015 R.G.E. a carico**  
**del sig. [REDACTED]**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il sottoscritto, ing. Nicola Corona, nominato in data 05/06/2018 esperto stimatore nel procedimento in epigrafe con provvedimento del Giudice dell'esecuzione dott.ssa Daniela di Gennaro, riferisce quanto segue.

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; in merito si precisa che:

- a) il creditore procedente, la BNL S.p.A., ha optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, e precisamente della Relazione ventennale redatta dal Notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) in data 23/06/2015, agli atti di causa e che comunque qui si allega (**allegato n. 1**);
- b) il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico che è stato acquisito dallo scrivente (cfr. **allegato n. 2**); i dati catastali desunti da detto estratto coincidono con quelli della predetta certificazione notarile;
- c) il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che risulta comunque libero da vincoli matrimoniali.

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

1.1. L'atto di pignoramento (agli atti di causa) e, ancor prima di esso, il titolo di provenienza (atto per notar Francesco Carretta di Lavello del 28/06/2005 rep. n. 27707 - **allegato n. 3**) e il contratto di mutuo ipotecario (atto per notar Francesco Carretta del 28/06/2005 rep. n. 27708, agli atti di causa e qui riportato in stralcio - **allegato n. 4**) contengono la seguente descrizione del bene (sottolineature dello scrivente):

*“casa di abitazione sita in Rionero in Vulture alla Contrada Gaudo, oggi via Puccini n. 23, identificata con il numero interno 7, composta da cinque vani catastali al quarto piano, confinante*



*con vano scala, con strada comunale e con area di pertinenza condominiale e riportata nel N.C.E.U al foglio 19 particella 349 sub 8 Contrada Gaudo piano:4 interno 7 categ. A/2 cl. 1 vani 5 R.C. Euro 245,32”*

Orbene, l’inciso esplicativo “oggi via Puccini n. 23” è un **grossolano errore materiale** contenuto già nel titolo di provenienza e nel contratto di mutuo, e riportato pedissequamente nell’atto di pignoramento, in quanto la particella 349 del foglio 19 è ubicata in via Gioacchino Rossini al n. 23, e non in via Puccini n. 23.

Tale “confusione toponomastico-operistica”, che non si sa a chi attribuire, purtroppo ha indotto in errore dapprima il custode giudiziario, avv. Tiziana Rosania, e poi lo scrivente, i quali in una prima fase hanno concentrato le loro indagini su un fantomatico alloggio al 4° piano di un fabbricato di via Puccini n. 23, dove è invece ubicato un edificio a due elevazioni.

Sia l’avv. Rosania che il CTU, dopo aver risolto l’arcano, hanno comunque riferito al Giudice con comunicazioni specifiche depositate telematicamente con i relativi allegati; ad ogni buon fine si allega qui la nota dello scrivente in data 29/10/2018 (**allegato n. 5**).

Una più corretta identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento è, pertanto, la seguente:

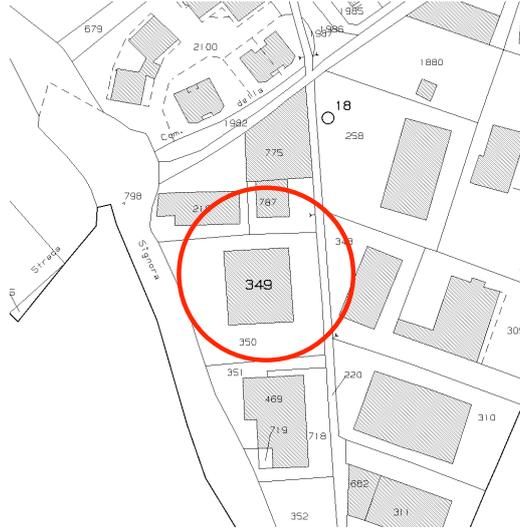
Piena proprietà del sig. **ATORRACA Antonio** nato a **Venosa il 1° luglio 1985** di stato libero, C.F.: **TR NIN 8510117581** alloggio ubicato al 4° piano di un edificio per civili abitazioni sito in Rionero in Vulture (PZ) alla contrada Gaudo, oggi via Rossini n. 23, identificata con l’interno n. 7, composto da cinque vani catastali, confinante con vano scala e con altra proprietà condominiale, riportato nel N.C.E.U al foglio 19 particella 349 sub 8 Contrada Gaudo piano: 4 interno: 7 categ. A/2 cl. 1 vani 5 R.C. Euro 245,32.

Tali dati coincidono con quelli desunti dalla citata visura catastale storica e dalla visura attualizzata (**allegato n. 6**).

Non sussiste né risulta mai presentata al Catasto Fabbricati alcuna planimetria di accatastamento.

L’edificio all’interno del quale è ubicato il bene in esame è univocamente individuato nella mappa catastale (**allegato n. 7**), e nell’ortofoto (**all. n. 8**), i cui stralci si impaginano alla pagina seguente, onde consentirne il confronto.





stralcio planimetrico catastale  
fg 19 particella 349



stralcio ortofoto: contrada "Gaudio"  
via Gioacchino Rossini - Rionero in Vulture (PZ)



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



2.1. L'unico lotto della presente stima è costituito, come si è già detto, da un alloggio ubicato al 4° piano di un edificio per civili abitazioni sito in Rionero in Vulture (PZ) alla contrada Gaudo, oggi via Rossini n. 23.

L'edificio è stato costruito a seguito di rilascio della Concessione edilizia n. 643 del 27/03/1980 e successiva Concessione edilizia in variante n. 17156 del 15/10/1982 (**allegato n. 9**), ed è munito di Certificato di abitabilità (**allegato n. 10**) rilasciato dal Sindaco di Rionero in Vulture in data 24/12/1982 che attesta la regolarità urbanistico-edilizia di quanto realizzato.

L'appartamento, come si è detto, è ubicato al 4° piano dell'edificio, ma non è servito da impianto ascensore;

inoltre, poiché tale livello è in realtà il piano sottotetto del manufatto, ne deriva che gli ambienti che costituiscono l'alloggio medesimo hanno altezze differenti.





A seguito di sopralluogo effettuato in data 04/01/2019 in sede di accesso forzoso, è stata elaborata una planimetria dell'alloggio (**allegato n. 11**) del tutto congruente con quella allegata al contratto di mutuo (**allegato n. 12**); da essa si evince che gli ambienti aventi altezze nette medie tali da poter essere considerati abitabili sono i seguenti: ingresso-pranzo-soggiorno (mq 19,20 netti), cucina (mq 5,90), camera matrimoniale (mq 13,60), bagno (mq 8,80) una seconda camera da letto (mq 16,70) **per un totale di netti mq 66,40**, mentre due locali deposito rispettivamente di netti mq 17,20 e mq 16,20, **per un totale di netti mq 33,40** hanno altezze medie inferiori a quelle minime consentite

e quindi non possono che avere una destinazione d'uso di deposito.



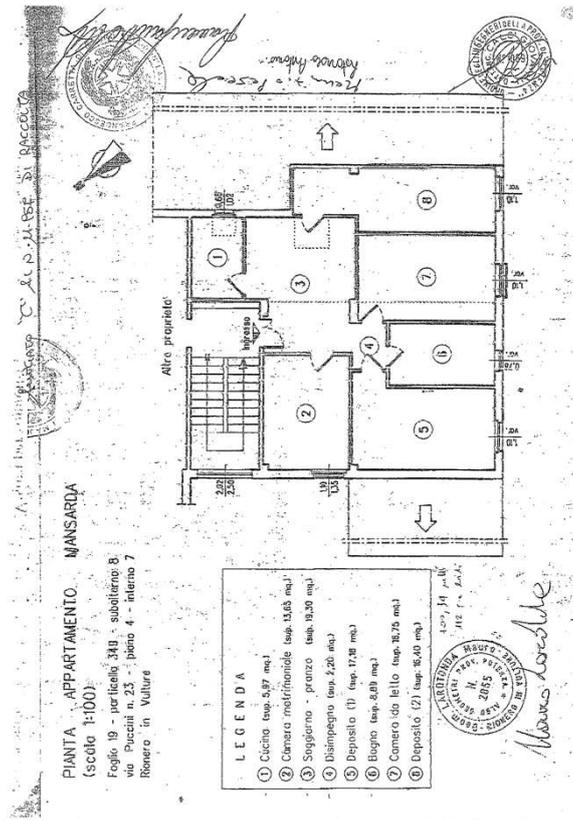


Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio sono le seguenti: struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi, copertura a tetto con tegole, murature di tompagno a camera d'aria con intonaco civile e tinteggiatura esterna, infissi in legno con tapparelle.

Le rifiniture interne (pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetterie cromate, etc.) sono decisamente datate, di livello medio all'epoca della costruzione (1982) e con uno stato di conservazione mediocre, determinato anche dal fatto che l'alloggio non è occupato da tempo immemorabile ed è privo di mobili e suppellettili.

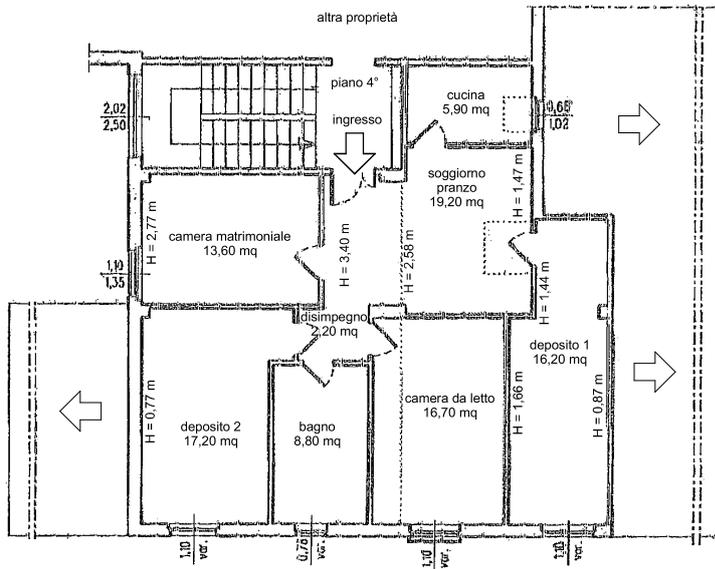
Non risulta mai richiesto un Attestato di Prestazione Energetica (APE)





PLANIMETRIA ALLOGGIO

scala 1:100



**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.****Lotto unico costituito da:**

alloggio ubicato al 4° piano di un edificio per civili abitazioni sito in Rionero in Vulture (PZ) alla contrada Gaudo, oggi via Rossini n. 23, identificato con l'interno n. 7, composto da cinque vani catastali, confinante con vano scala e con altra proprietà condominiale, riportata nel N.C.E.U al foglio 19 particella 349 sub 8 Contrada Gaudo piano: 4 interno: 7 categ. A/2 cl. 1 vani 5 R.C. Euro 245,32.

In ditta a: **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** di stato libero, C.F.: **[REDACTED]** **[REDACTED]** proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 28/06/2005 per notar Francesco Carretta di Lavello rep. n. 27707. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2005.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Si predispongono il seguente prospetto sintetico:

**Lotto unico** - piena ed intera proprietà di un alloggio ubicato al 4° piano di un edificio per civili abitazioni sito in Rionero in Vulture (PZ) alla contrada Gaudo, oggi via Rossini n. 23, costruito a seguito di rilascio della Concessione edilizia n. 643 del 27/03/1980 e successiva Concessione edilizia in variante n. 17156 del 15/10/1982 e munito di Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Rionero in Vulture in data 24/12/1982.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti aventi altezze nette medie tali da poter essere considerati abitabili: ingresso-pranzo-soggiorno (mq 19,20 netti), cucina (mq 5,90), camera matrimoniale (mq 13,60), bagno (mq 8,80) una seconda camera da letto (mq 16,70) per un totale di netti mq 66,40, mentre due locali deposito rispettivamente di netti mq 17,20 e mq 16,20, per un totale di netti mq 33,40 hanno altezze medie inferiori a quelle minime consentite e quindi hanno destinazione d'uso di deposito.

**PREZZO BASE: € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila)**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.**

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato, sig. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** **[REDACTED]** di stato libero, C.F.: **[REDACTED]** **[REDACTED]** per acquisto dai signori **[REDACTED]** **[REDACTED]** giusto Atto per notar Francesco Carretta di Lavello rep. n. 27707 del 28/06/2005, trascritto il 01/07/2005 ai nn. 12025/7900.

Ai predetti sig.ri **[REDACTED]** il bene era pervenuto per acquisto dalla sig.ra **[REDACTED]** giusto Atto per Notar Consalvo Giuratrabocchetti di Rionero in V. in data 16/07/1986 rep. n. 74767 trascritto il 05/08/1986 ai nn. 8676/7460.



**QUESITO n. 6: verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Come già riportato a pag. 4 nella risposta al Quesito n. 2, il fabbricato è conforme al progetto assentito, ed è dotato di certificazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Rionero in V.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.**

L'immobile è detenuto dall'esecutato ed allo stato attuale disabitato.

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

Come risulta dalla citata relazione notarile, a carico dell'immobile sopra descritto, nel ventennio preso in esame alla data del 23/06/2015, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

**ISCRIZIONE NN. 12026/2738 del 01/07/2005**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto per Notar Francesco Carretta Rep. 27708/11957 del 28/06/2005, a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma codice fiscale 0065990582 (domicilio eletto in Potenza, via Marconi n. 94/A) e contro **ATORRACA Antonio** nato a **Venosa il 1° luglio 1983** C.F.: **TRNTN83D01L7361** Mutuo di euro 88.000,00 - durata anni 20 - Ipoteca di € 176.000,00. Immobile oggetto della procedura esecutiva.

**TRASCRIZIONE NN. 5602/4902 del 14/04/2015**, nascente da verbale di pignoramento n. 489 del 03/03/2015, Ufficiale Giudiziario Addetto UNEP del Tribunale di Potenza, a favore di BNL S.p.A. con sede in Roma codice fiscale 0065990582 e contro **ATORRACA Antonio** nato a **Venosa il 1° luglio 1983** Per la somma di euro 76.096,52, oltre interessi e spese.

*Con ispezione ipotecaria effettuata in data 11/06/2019 (allegato n. 13) lo scrivente ha accertato che la situazione non è mutata.*

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

In sede di accesso forzoso all'immobile, l'Amministratore condominiale ha dichiarato verbalmente che il sig. **ATORRACA Antonio** ha una situazione di morosità nei confronti del Condominio al punto tale che sono state avviate procedure esecutive, finora con esiti nulli vista la conclamata irreperibilità dell'esecutato.



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame, in accordo ai principi fondanti dell'Estimo ed in particolare alla "Teoria dell'Ordinarietà" occorre tener conto delle condizioni oggettive che influenzano un giudizio di stima (le cosiddette caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali la tipologia, la pezzatura, l'esposizione, il livello di piano, il grado di rifiniture, etc.) ed effettuare apposite indagini per vedere come il mercato concretamente apprezza beni simili. Come è ben noto, ci si trova in una fase storica caratterizzata da una stasi prolungata del mercato immobiliare, che anche a Rionero in Vulture non differisce da quella presente a livello nazionale: le compravendite sono assai scarse e riguardano prevalentemente, se non esclusivamente, beni immobili della fascia alta.

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso gli studi notarili della zona, ma l'unico recente atto di trasferimento di immobili in grado di fornire elementi di valutazione concretamente utilizzabili per il caso in esame è quello rogato dal dott. Francesco Zotta, notaio in Rionero in V., in data 2 dicembre 2014 con il n. di rep. 21900 (**allegato n. 14**).

Con tale atto la sig.ra Lioy Antonella, già proprietaria di 1/6 dei beni di seguito descritti, acquistava dal fratello Lioy Gaetano i diritti pari a 1/6 e quelli relativi ai residui 4/6 dalla madre Muscillo Annunziata, che si riservava sulla quota ceduta l'usufrutto vitalizio.

I beni oggetto di compravendita erano costituiti da tre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, e precisamente da:

- a) un alloggio sito al 1° piano, in Catasto al fg. 19, particella 349 sub 2, contrada Gaudò , piano 1° int. 1, categoria A/2, classe 2<sup>a</sup>, vani 6,5, rendita € 386,05;
- b) un box-garage al piano seminterrato, esteso mq 15, in Catasto al fg. 19, particella 349 sub 12;
- c) un deposito al piano terra, esteso mq 9, in Catasto al fg. 19, particella 349 sub 26.

Il corrispettivo della predetta cessione è stato di € 62.000,00.

Essendo comunque tale fonte, considerata da sola, del tutto insufficiente per le nostre finalità, è stato necessario fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia delle Entrate, da utilizzare per la metodologia di calcolo esposta di seguito.

Le Tabelle emanate nel 2° semestre 2018 (**allegato n. 15**) relative all'edilizia residenziale forniscono per il Comune di Rionero in V., e specificamente per la fascia/zona Periferica / via G. Rossa, via Foggia, via U. La Malfa, etc., all'interno della quale è compresa via Rossini:

- valori compresi fra 800,00 €/mq e 980,00 €/mq da applicare alla superficie lorda delle abitazioni civili con uno stato conservativo normale,
- valori compresi fra 630,00 €/mq e 760,00 €/mq da applicare alla superficie lorda delle abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale,
- valori compresi fra 430,00 €/mq e 570,00 €/mq da applicare alla superficie lorda dei box con uno stato conservativo normale.



Orbene:

1) il corrispettivo di € 62.000,00 della cessione di cui all'atto per notar Zotta non comprende evidentemente il valore dell'usufrutto riservatosi dalla sig.ra Muscillo, che nel dicembre 2014 aveva l'età di 66 anni; dalle apposite tabelle ISTAT del 2014-2015 si evince che a tale età corrisponde la percentuale del 50% sia per la nuda proprietà che per l'usufrutto medesimo.

Il valore "V" degli immobili oggetto di cessione può quindi essere determinato con la seguente semplice equazione di 1° grado, in cui "V" è, per l'appunto, l'incognita:

**corrispettivo della cessione = 1/6 Valore (quota di Lioy Gaetano) + 4/6 Valore (intera quota di Muscillo A.) - 4/6 Usufrutto (un mezzo della quota di Muscillo A.),** ossia

€ 62.000,00 = (1/6 x V + 4/6 x V) - 4/6 x 1/2 x V, e quindi

€ 62.000,00 = 5/6 x V - 4/12 x V = 5/6 x V - 2/6 x V = 3/6 x V = 1/2 x V, da cui deriva che

€ 2 x 62.000,00 = V = € 124.000,00.

Come verifica dell'esattezza del calcolo si osserva che 1/6 di € 124.000,00 è pari a € 20.667,00 e quindi le quote acquistate da Lioy Antonella valgono

da Lioy Gaetano: 1/6 di € 124.000,00, ossia € 20.667,00

da Muscillo A.: 1/2 di 4/6, cioè 4/12 = 1/3 di € 124.000,00 € 41.333,00

torna corrispettivo della compravendita € 62.000,00

2) Dal valore complessivo delle tre unità immobiliari occorre detrarre quello delle pertinenze (box e deposito) che si sviluppano per una superficie complessiva di mq (15+ 9) = mq 24.

A tale superficie complessiva (assimilando, per semplicità, il deposito al box) si applica il valore unitario di 570,00 €/mq desunto dalla Tabella citata ottenendosi:

mq 24 x 570,00 € /mq = € 13.680,00 = € 14.000,00 in cifra tonda;

per cui il valore del solo appartamento vale:

€ (124.000,00 - 14.000,00) = € 110.000,00

Dalla visura catastale (**allegato n. 16**) di detto alloggio di confronto con quello oggetto di esecuzione immobiliare si evince che la sua superficie catastale è di mq 150, per cui il suo valore unitario vale evidentemente:

€ 110.000,00 / mq 150 = 733,33 €/mq

valore prossimo a quello superiore del range valido per le abitazioni di tipo economico.

È appena il caso di notare che non è necessario indicizzare il risultato in quanto dalla fine del 2014 alla data odierna l'inflazione è stata pressoché nulla.

3) Il procedimento di calcolo svolto conferma sostanzialmente che la compravendita di confronto esaminata risulta congruente con le indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare; ne deriva che per l'alloggio in esame, facente parte dello stesso fabbricato, si può scegliere un valore unitario all'interno del predetto range 630,00 - 760,00 €/mq.

Ricordando le caratteristiche di detta unità immobiliare e gli elementi "penalizzanti" presenti (ridotta altezza di ambienti, finiture ampiamente datate, livello di manutenzione, assenza di ascensore) non v'è dubbio che si debba assumere il valore minimo.

Per determinare la superficie a cui applicare tale parametro unitario, occorre prima valutare quella netta, che si ottiene sommando l'area dei vani e accessori con altezza "normale", che dalla descrizione del § 2 è pari a mq 66,40, a quella degli spazi di deposito con altezza ridotta



che è di mq 33,40, ridotta al 50% per tener conto di tale penalizzazione.

La superficie netta convenzionale dell'alloggio vale quindi:

$$\text{mq } (66,40 + 50\% \text{ } 33,40) = \text{mq } (66,40 + 16,70) = \text{mq } 83,10.$$

Per passare dalla superficie convenzionale netta a quella commerciale lorda, si incrementa tale valore del 15%, per tener conto dei muri di tomagno e tramezzi, ottenendosi:

$$\text{superficie lorda} = \text{mq } 83,10 \times 1,15 = \text{mq } 95,56 = \text{mq } 96 \text{ in cifra tonda.}$$

E quindi **il più probabile valore di mercato del bene pignorato** è dato da

$$\text{mq } 96 \times 630 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.480,00, \text{ ed in cifra tonda € } \mathbf{60.000,00}$$

**(euro sessantamila/00)**

Tenuto conto, però, delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, appare opportuno operare una riduzione del valore appena determinato per pervenire ad un prezzo a base d'asta che sia più appetibile.

Si ritiene che tale riduzione possa essere contenuta nel 10% del valore di mercato ossia:

$$\text{€ } 60.000,00 \times 0,10 = \text{€ } 6.000,00$$

per cui **il prezzo a base d'asta** vale

$$\text{€ } (60.000,00 - 6.000,00) = \text{€ } \mathbf{54.000,00}$$

**(diconsi euro cinquantaquattromila/00).**

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

Non è il caso in esame.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il certificato storico di residenza dell'esecutato risulta allegato alla nota del 29/10/2018.

Si allegano, infine, per completezza di documentazione, il Verbale di accesso forzoso all'immobile del 04/01/2019 (**allegato n. 17**) e la Relazione del 08/01/2019 (**allegato n. 18**) compilati dal Custode giudiziario avv. Tiziana Rosania.

**Allegati**

- n. 01 - Relazione notarile del 18/09/2015
- n. 02 - Visura storica catastale part 349 sub 8
- n. 03 - Titolo di provenienza
- n. 04 - Stralcio contratto di mutuo ipotecario
- n. 05 - Comunicazioni del CTU del 29/10/2018
- n. 06 - Visura attuale part 349 sub 8
- n. 07 - Estratto di mappa fg. 19 Rionero in Vulture
- n. 08 - Ortofoto località "Gaudio"
- n. 09 - Concessione edilizia n. 17156 del 1982
- n. 10 - Certificato di abitabilità



- n. 11 - Planimetria dell'appartamento
- n. 12 - Planimetria allegata al contratto di mutuo
- n. 13 - Ispezione ipotecaria del 11/06/2019
- n. 14 - Atto per Notar Zotta n. 21900 del 02-12-2014
- n. 15 - Interrogazione Banca dati valori immobiliari
- n. 16 - Visura part 349 sub 2
- n. 17 - Verbale accesso forzoso del 04-01-2019
- n. 18 - Relazione del Custode giudiziario del 08-01-2019

Tanto si doveva riferire. In scienza e coscienza.

Melfi, 11 giugno 2019

L'esperto stimatore  
(ing. Nicola Corona)

