

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G.E: 91/2014

PROMOSSO

DA

ITALFONDIARIO s.p.a

CONTRO

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Potenza, li 23 giugno 2018

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

Esternamente il fabbricato risulta essere rivestito con rivestimento in pietra al piano terra e con mattoncini pieni ai piani sovrastanti, lo stesso si trova in uno stato di conservazione buono, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (Appendice D).



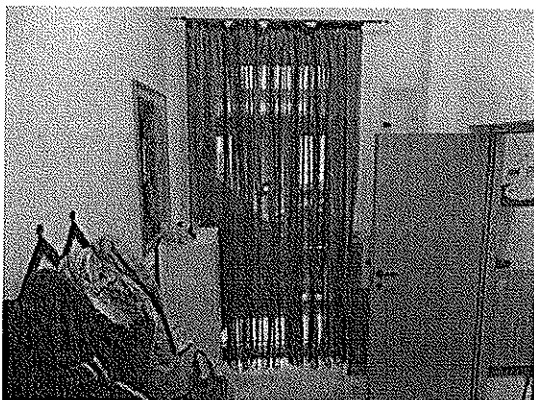
Immobile oggetto di pignoramento

Di seguito si descrivono separatamente i tre livelli costituenti la unità immobiliare in oggetto.

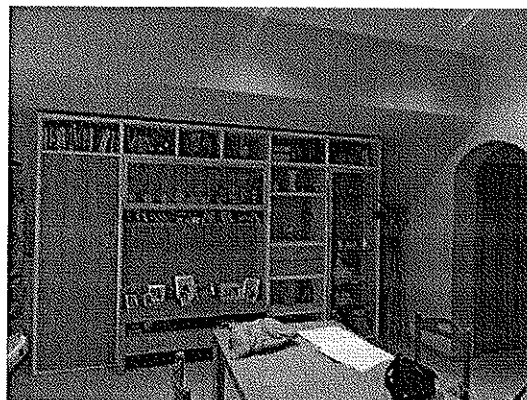
PIANO TERRA

Internamente tale piano è caratterizzato da un ingresso dal quale si accede alla scala di collegamento ai piani superiori e ad un ambiente unico che costituisce la zona giorno dell'abitazione composta da soggiorno e angolo cottura, con annessi ripostiglio e bagno, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici (Allegato F e G) e riscontrabile dalla documentazione fotografica (Appendice D).

Godendo di un'unica esposizione l'ambiente unico risulta dotato di un'apertura verso l'esterno caratterizzata da una finestra alta, mentre il ripostiglio e il bagno sono entrambi ciechi.



Ingresso all'appartamento



Soggiorno



In termini di impianti tecnologici tale piano è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico, di impianto termico a servizio degli ultimi due livelli dell'immobile e autonomo rispetto al piano terra, oltre all'impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo.

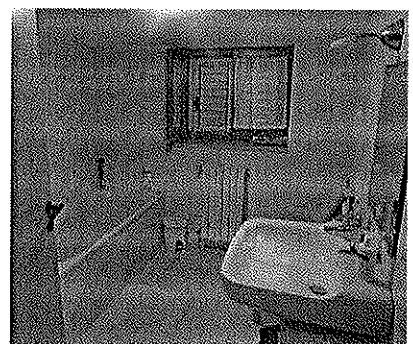
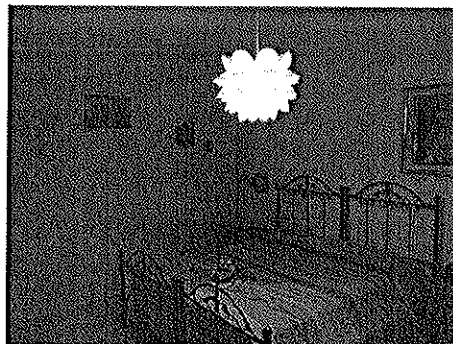
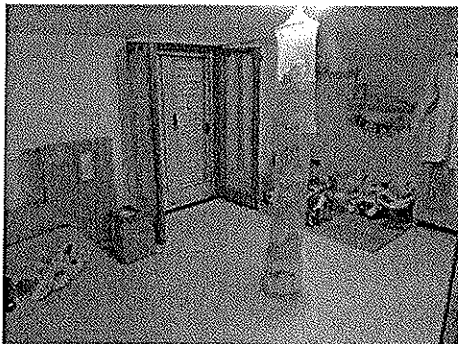
Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparso buono.

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo è risultato conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (Allegato G) oltre che alle planimetrie catastali (Allegato E), ad eccezione della presenza della cabina armadio nella camera da letto.

PIANO SOTTOTETTO

Internamente tale piano è caratterizzato da un disimpegno dal quale si accede alle due camere da letto e al bagno, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici (Allegato F e G) e riscontrabile dalla documentazione fotografica (Appendice D).

Godendo di un'unica esposizione solamente gli ambienti con affaccio sul fronte principale (1 camera da letto e bagno) risultano dotati di aperture verso l'esterno e precisamente la camera da letto ha accesso sul balcone che si estende lungo l'intero fronte libero, mediante un'apertura di altezza pari a 1,80 m, mentre il bagno è dotato di una finestra con affaccio sul medesimo balcone, di altezza pari a 0,80 m, mentre l'altra camera da letto, priva di aperture verso l'esterno, prende luce dal vano scala mediante una finestra interna alta.



In riferimento alle rifiniture interne si è rilevato che i pavimenti sono in gres, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno, gli infissi esterni in legno con vetro camera e persiane esterne.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico, di impianto termico, oltre all'impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è apparso buono.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle difformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (Allegato G) oltre che alle planimetrie catastali (Allegato E), e precisamente:

1. in concessione edilizia (C.E. n. 71/96) tale piano viene riportato come "sottotetto non abitabile";

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO n. 1: Piena proprietà di APPARTAMENTO ubicato in Lavello (PZ) alla via *Gaspare Broglio nn. 63/65*, ai piani T-1-2, composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno/cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, una zona notte con camera da letto matrimoniale con annesso bagno e ripostiglio al piano primo e zona notte composta da due camere da letto e un bagno al piano sottotetto, l'unità immobiliare confina con altre unità immobiliari identificate rispettivamente nel N.C.E.U. al Foglio 48, p.lla 2703 lungo il fronte nord-est, p.lla 850 lungo il fronte nord-ovest e p.lla 574 lungo il fronte sud-ovest, con affaccio libero sul fronte sud-est lungo Via Gaspare Broglio; l'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lavello al foglio 48, p.lla 575; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione della diversa distribuzione interna al piano primo e diversa destinazione d'uso del piano sottotetto; vi è conformità rispetto alla Licenza edilizia n. 46 del 24.03.1969, successiva C.E. 71/1996, successivi lavori di ristrutturazione edilizia del 2007 e ultima DIA del 27.10.2008, ad eccezione della realizzazione di una parete in cartongesso al piano primo e realizzazione della suddivisione interna al piano sottotetto con cambio di destinazione d'uso ad abitazione, unitamente alla variazione prospettica di quest'ultimo, di tali difformità, allo stato attuale, il solo cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto non risulta sanabile e pertanto lo stesso è stato valutato come *sottotetto non abitabile*; il lotto ricade in Sub zona 5 Rione Serbatoio – Bacino del Regolamento Urbanistico del Comune di Lavello.

PREZZO BASE euro 107.000,00.

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a tale data, come già illustrato nella VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ. precedentemente riportata, si riporta quanto segue:

- i coniugi ~~Roberto Missanelli~~ e ~~Anna Maria~~, coniugati in regime di comunione legale dei beni, Con atto di **compravendita** per Notar ~~Roberto Missanelli~~ la Rep. 2184/1032, registrato in Chiaromonte in data 08.07.1994 al n. 223 e trascritto a Potenza in pari data ai nn. 9663/8601 RG e RP, hanno acquistato la piena proprietà da ~~Roberto Missanelli~~ l'unità abitativa sita in Lavello (PZ) alla Via Gaspare Broglio nn. 63/65, composta da 6,5 vani catastali e censita nel NCEU al *Fg. 48 p.lla 575 piani T-1-2 cat. A/3*.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia al G.E. che i dati catastali relativi al bene pignorato corrispondono a quelli riportati negli atti relativi ai passaggi di proprietà, come rilevabile dalla verifica della documentazione ex art.567 c.p.c. sopra riportata, cui si rinvia per la consultazione degli atti citati.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Di seguito si riporta la verifica della regolarità urbanistico-edilizia relativa al lotto in oggetto.

LOTTO 1

*ABITAZIONE sita nel Comune di Lavello (Pz), alla Via Gaspare Broglio m. 63/65 – Piani T-1-2
identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48, p.lla 575*

Dal punto di vista Urbanistico tale lotto ricade in *Sub zona 5 Rione Serbatoio – Bacino* del Regolamento Urbanistico del Comune di Lavello in una zona residenziale. L'immobile, realizzato giusta Licenza edilizia n. 46 del 24.03.1969, è stato oggetto di intervento di "sopraelevazione" giusta C.E. 71/1996 e giusto deposito n. 389 del 26.04.1996, ai sensi della L.R. 40/1982, e successivi lavori di ristrutturazione edilizia riguardanti una nuova distribuzione revisione degli impianti nel 2007 e successivo cambio di destinazione d'uso del piano terra da Deposito ad Abitazione, giusta DIA del 27.10.2008 (Allegato G).

Ciò premesso, visionati gli elaborati grafici allegati alla citata concessione edilizia (Allegato G) e alla luce di quanto descritto nel precedente paragrafo 2, durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato le seguenti difformità:

PIANO PRIMO

1. All'interno della camera da letto matrimoniale è stata realizzata una parete interna in cartongesso per la realizzazione di una cabina armadio.

PIANO SOTTOTETTO

1. Negli elaborati di concessione edilizia (C.E. 71/1996) tale piano viene riportato come "*sottotetto non abitabile*" mentre allo stato attuale lo stesso, oltre a presentare una diversa distribuzione interna, è destinato a zona notte;
2. Negli elaborati di concessione edilizia (C.E. 71/1996) non è riportato il parapetto a protezione del balcone ed inoltre gli ambienti risultano dotate di finestre, mentre allo stato attuale è presente il parapetto ed inoltre uno dei due vani, attualmente adibito a camera da letto, è dotato di balcone con altezza pari a 1,80 m;

Alla luce delle difformità rilevate il sottoscritto ha effettuato approfondimenti volti ad accertare la possibilità o meno di sanare le citate difformità, tuttavia, considerato che il piano sottotetto allo stato attuale non presenta le altezze minime per consentirne l'uso abitativo (H media 2,30 m inferiore all'altezza media ponderale minima prevista per il recupero dei piani sottotetto H media 2,40 m), in sede di valutazione (nel paragrafo 6) si terrà conto di tale circostanza valutando il piano sottotetto come vano non abitabile piuttosto che come abitazione e non si terrà conto delle rifiniture interne realizzate in assenza di titolo edilizio.

Infine, considerato che la realizzazione della parete in cartongesso al piano primo e la realizzazione della suddivisione interna al piano sottotetto, unitamente alla variazione prospettica legata alla trasformazione della finestra in balcone e all'apposizione del parapetto, è sanabile mediante una Comunicazione di Inizio Lavori postuma allo sportello unico dell'edilizia del comune di Lavello con la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari a **516,00 €**, tale costo, sommato alle spese tecniche di progettazione stimabili in **1.000,00 €**, andrà sottratto dal valore di mercato come di seguito determinato.

Si fa presente infine che l'immobile sopra descritto **risulta privo del certificato di agibilità**.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa del bene oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale del Lotto:

Abitazione sita in Lavello (PZ) alla *Via Gaspare Broglio nn. 63/65*, zona a prevalente destinazione residenziale servita dai principali servizi pubblici.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dei fabbricati si rimanda ai paragrafi precedenti.

Indagini e ricerche di mercato:

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni

• Secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2017" (Allegato I) del Comune di Lavello, riferiti ad immobili ricadenti nella Zona Semicentrale, per metro quadrato di superficie, per Abitazioni civili in uno stato conservativo Normale, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato compreso tra **800,00 / 1050,00 Euro/mq**;

• Da indagini di mercato svolte consultando annunci immobiliari (Allegato J) e relativi ad immobili comparabili con quello oggetto di stima, è emerso che, per immobili a destinazione Abitazioni Civile ricadenti nella nella Zona Semicentrale del Comune di Lavello, il valore di mercato è compreso tra **1.000,00 e 1.200,00 Euro/mq**, anche in questo caso tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale dell'immobile e l'ubicazione precisa dello stesso.

Tutto ciò premesso, si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo dell'immobile (*tra 21-40 anni – qualità media – stato buono*), la tipologia costruttiva, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come **base** per il calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di stima è di **1.100,00 €/mq**.

Di seguito si rappresenta, in forma tabellare, la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali dell'immobile in oggetto:

Coefficienti di età, qualità e stato:

Edificio tra 21 e 40 anni di tipo medio in un buono stato manutentivo 0.75

Coefficienti pertinenze:

Sottotetto non abitabile 0.35

Balcone scoperto 0.25

Valutazione Economica del LOTTO

ABITAZIONE sita nel Comune di Lavello (Pz), alla Via Gaspare Broglio nn. 63/65 – Piani T-1-2

identificato nel N.C.E.U. al Fg. 48, p.lla 575

Ai fini della valutazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato utilizzando le superfici e la destinazione d'uso attuali con l'applicazione dei coefficienti correttivi sopra riportati.

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale totale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Abitazione P.T	mq 57,70	0.75	mq 43.28	€ 1.100,00	€ 47.602,50
Abitazione P.1	mq 57,70	0.75	mq 43.28	€ 1.100,00	€ 47.602,50
Balcone P.1	mq 5,20	0.25	mq 1,30	€ 1.100,00	€ 1.430,00
Sottotetto	mq 59,30	0.35	mq 20,75	€ 1.100,00	€ 22.825,00
Balcone Sottotetto	mq 5,20	0.25	mq 1,30	€ 1.100,00	€ 1.430,00
Tot.					€ 120.890,00

Considerando il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità rilevate, stimato pari a € 2.516,00, il valore complessivo da attribuire a tale lotto è pari a € (120.890,00– 1.516,00 – 1.000,00) =

€ 118.374,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra

individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** del lotto sarà pari a $[\text{€ } 118.374,75 * (1 - 0,10) = \text{€ } 106.536,60$ in cifra tonda:

€ 107.000,00

13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

L'immobile oggetto della presente risulta intestato per intero agli esecutati, pertanto non rientrano nel caso di beni pignorati *pro quota*.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente Procedimento, dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lavello (Allegato H) e come confermato dalla sig. ~~ESSECE~~ in sede di sopralluogo, risulta che per gli esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, è intervenuta Sentenza di separazione coniugale n. 69/2016 del Tribunale di Potenza.



15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione all'immobile oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 91/2014, dopo aver esaminato i documenti in atti ed acquisiti e dopo aver effettuato il sopralluogo, può affermare quanto segue:

- L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dagli esecutati in vigenza del regime di comunione legale dei beni;
- Per gli esecutati è intervenuta Sentenza di separazione coniugale n. 69/2016 del Tribunale di Potenza e che la Sig.ra ~~Gianna Maria~~ risulta essere affidataria in uso esclusivo dell'immobile, e che la stessa lo occupa unitamente ai figli minori;
- Con riferimento alla consistenza catastale si è rilevata una diversa distribuzione interna al piano primo e diversa destinazione d'uso del piano sottotetto;
- Con riferimento alla regolarità edilizia si sono rilevate delle difformità nello specifico si è rilevata la realizzazione di una parete in cartongesso al piano primo e una diversa distribuzione interna al piano sottotetto con cambio di destinazione d'uso da *sottotetto non abitabile* ad abitazione, oltre alla variazione prospettica del fronte principale, il tutto in assenza di titolo edilizio. Tali difformità risultano sanabili ad eccezione del cambio di destinazione d'uso che, allo stato attuale, non risulta sanabile.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 23 giugno 2018

H C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI