

# TRIBUNALE DI POTENZA

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

Oggetto: Esecuzione Immobiliare  
R.G. N. 91/2017

### RELAZIONE

GIUDICE : Dott.ssa DI GENNARO Daniela

Potenza, li 20/03/2019



## PROCEDURA DI STIMA R.G. N. 91/2017 Esecuzione Immobiliare

<b>OGGETTO DI STIMA</b>	<b>IMMOBILE A – LOCALE COMMERCIALE</b> sito in Comune di Potenza alla Via Torraca N.39/41 Piano Terra censito in Catasto al fg 48 p.lla 969 sub 7. PIANO TERRA
-----------------------------	--

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

- La certificazione Notarile eseguita dalla Dott.ssa Notaio Carretta in Rionero in Vulture del 27/07/2017, 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 in parte allo stato di fatto di cui trovasi, ad eccezione del vano deposito controterra, 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. Il fabbricato non trova riscontro al catasto terreni poiché la particella 969 Fabbricati non trova sviluppo nella mappa catastale terreni. Trattasi di motivo irrilevante al fine della vendita.

SITUAZIONE CATASTALE IMMOBILE A						
N°	PROPRIETARIO					
1	Proprietà 1/1					
Catasto Fabbricati e Terreni del comune di POTENZA						
Indirizzo		VIA TORRACA N. 39/41				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
48	969	7	C/1	4	162	1318,82



	l'immobile oggetto di pignoramento.
<b>FINITURE IMMOBILE</b>	
<p>Per quanto riguarda le finiture dell'immobile, il fabbricato viene suddiviso al suo interno mediante moduli di arredo per esercitare la vendita di vicinato di abbigliamento e biancheria per casa. Le finiture nel suo contesto sono in buon stato conservativo. L'immobile riserva alcune carenze di umidità nella parte posteriore dove trovasi un deposito controterra. Dette risultanze all'atto del sopralluogo venivano sollecitate dalla debitrice ed il sottoscritto in fase di redazione del valore ne terrà conto. Il capitolato prevede materiali a norma e certificati, anche se trattasi di palazzo costruito ante 67 vengono rispettati gli standard costruttivi che il fabbricato detiene. Gli impianti tecnologici, idrici-sanitari, elettrici, sono a norma , mentre l'immobile presenta pavimenti gres.</p>	
<b>IMPIANTI</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elettrico: sottotraccia allo stato conforme alla normativa vigente;</li> <li>➤ Idrico: in conformità al D.M. 37/2008;</li> <li>➤ Sanitario: in conformità al D.M. 37/2008</li> </ul>	
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENRGETICA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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.</li> </ul>	
<b>AREA PERTINENZIALE DI ACCESSO AL FABBRICATO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'ingresso all'immobile, si ottiene mediante accesso da Via Torraca lungo Marciapiede Comunale.</li> </ul>	

### FOTOGRAFICO IMMOBILE A



**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' ad eccezione di un piccolo vano deposito non illustrato in planimetria catastale ma allo stato di fatto trovasi controterra ed essendo il fabbricato costruito ante 67, non risultano vincoli o problemi dal punto di vista urbanistico.

#### **CRONOLOGICA CATASTALE IMMOBILE A**

- L'immobile denominato A1 identificato in catasto fabbricati con il foglio 48 part. 969 sub 7 cat. C/1, costruito ante 67 con concessione BALDI E CARRIERO è stato realizzato su terreno identificato al catasto terreni con il fg. 48 part. 3181, ora urbana fg 48 p.lla 969 ente urbano tale già dall'impianto meccanografico del 19/10/1978.

Detto immobile individuato risulta intestato per la piena proprietà 1/1 in ditta a (DEBITORE).

Non ci sono errori formali nell'identificazione catastale.

Dalla planimetria allegata si evidenzia la conformità di cui all'oggetto del quesito,



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

**IMMOBILE n. 1 ( A1 ):** – PIENA PROPRIETA' 1/1 di **immobile con destinazione COMMERCIALE** ubicato in POTENZA alla VIA TORRACA N. 39/41 PIANO TERRA; è composto da un locale con destinazione C/1 comprendente vani per destinazioni COMMERCIALI, confina controterra a nord, con proprietà per destinazioni commerciali ad ovest, ad est confina con area a parcheggi ed infine confina con Via Torraca a sud; è riportato nel **C.F.** del Comune di Potenza al fg 48 P.lla 969 sub 7; Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; Vi è concessione edilizia comparto Baldi e Carriero edificato ante 67, cui è conforme lo stato dei luoghi è conforme;

PREZZO BASE PIENA PROPRIETA' 1/1 euro 247.000,00;

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

- L'immobile oggetto di pignoramento censito al catasto fabbricati del Comune di Potenza precisamente al fg 48 p.lla 969 sub 7 sono stati acquistati con atto del Notaio ZOTTA DOMENICO in data 01/12/1992 rep. 28969 trascritto a Potenza il 21/12/1992 ai n. 15667/13856 a favore della Sig.ra

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

IMMOBILE A - Il bene pignorato come da ricostruzione edificatoria ed analitica, mediante strumenti cartacei rilasciati in atti di compravendita costituisce una conformità edilizio urbanistica parziale poiché detti immobili edificati dalla ditta BALDI E CARRIERO costruttori dell'intero Rione Santa Croce non sono stati reperiti titoli ma in assenza degli stessi si opta come per atti di compravendita degli stessi costruzione ante 67.

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

Tutti gli immobili sono occupati dal debitore esecutato per la quota di proprietà pari ad 1/1.

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

**SEZIONE A** - L'immobile pignorato non presenta vincoli .

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

**SEZIONE B** –Sussistono lievi difformità tecnico-urbanistiche per aggiornamento della planimetria catastale.

**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 in manutenzione ordinaria, ma detiene una situazione gravata da infiltrazioni precedenti che allo stato di fatto occorrono di alcuni lavori di ripresa degli intonaci interni nella parte retrostante alla vendita.

**QUESITO 12. “procedere alla valutazione dei beni”.**

INDAGINI DI MERCATO		
L'indagine di mercato svolta nella zona ha rilevato una offerta di locali similari 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
Negozi stato conservativo normale	1300,00 €	1550,00 €



**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Centrale/VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE -VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Centri commerciali	NORMALE	1500	1800	L	6	8
Magazzini	NORMALE	800	900	L	2,4	3
Negozi	NORMALE	1300	1550	L	7	9,8
Negozi	Ottimo	2000	3400	L	11	20

**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)

$\Sigma V_{sc}$  = sommatoria dei valori del bene scambiato

$\Sigma P_{sc}$  = sommatoria del parametro del bene scambiato

$\Sigma V_c$  = sommatoria dei valori del bene prodotto

$\Sigma P_c$  = 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 cuspidè 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 Potenza –

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 ragguagliarle 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**

**IMMOBILE A1 UBICATO AL PIANO TERRA Via Torraca n.329/41**

**Calcolo di Ps (superficie omogeneizzata)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	PS Superficie omogeneizzata
Negozio	190,00 mq	1,00	190,00 mq
<b>TOTALE</b>			<b>190.00 mq</b>

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

Pertanto

<b>Valore Negozio</b>	$V_o = 1300,00 (\text{€mq}) * 190,00 = 247.000,00 \text{ €}$
<b>TOTALE</b>	$V_o = 247.000,00 \text{ €}$

<b>RIEPILOGO</b>		
<b>OGGETTO DI STIMA</b>	IMMOBILE A1	$V_o = 247.000,00 \text{ €}$
<b>COSTI REDAZIONE APE</b>	A DETRARRE COSTI REDAZIONE APE	<b>€500,00</b>

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

Non esistono quote indivise per l’immobile oggetto di pignoramento.

**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-CERTIFICATI ANAGRAFICI DI MATRIMONIO, RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.