

[2022]

Consulente Tecnico
d'Ufficio

Ph. D. Ing. Mauro Di Pierro

**[ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 61/2017
TRIBUNALE DI POTENZA
G.E. DOTT. DANIELA DI
GENNARO]**

[Valutazione immobiliare]



Sommario

Le attività svolte.....	4
1. Risposta ai quesiti	5
Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	5
1.1 Quesito 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	6
1.2 Quesito 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun bene.....	7
1.3 Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	11
1.4 Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	12
1.5 Quesito 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	13
1.6 Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
1.7 Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	14
1.8 Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	15
1.9 Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	15
1.10 Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	15
1.11 Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	15
1.12 Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.	15
1.12.1 Valutazione immobiliare LOTTO 1 – Civile Abitazione	17
2. Conclusioni	23
ALLEGATO 1	25
Comunicazione di ordinanza del Giudice Istruttore.....	25
ALLEGATO 2	26
Giuramento di rito.....	26
ALLEGATO 3	27
Verbale di sopralluogo n.1 del 02/07/2018	27
ALLEGATO 4	28
Richiesta documenti Ufficio Tecnico – Comune di Potenza del 15/11/18.....	28
ALLEGATO 5	29
Richiesta documenti Ufficio Stato Civile – Comune di Potenza del 08/10/18	29
ALLEGATO 6	30
Richiesta documenti Ufficio Archivio Storico – Comune di Potenza del 22/10/18.....	30
ALLEGATO 7	31
Richiesta copia atto di compravendita Repertorio n. 5726, del 28 febbraio 2011 – Notaio Bianchini Francesco del 12/10/2018	31
ALLEGATO 8	32
Richiesta copia atto di compravendita Repertorio n. 58886, del 25 luglio 2002 – Notaio Di Lizia del 18/10/201832	
ALLEGATO 9	33
Verbale di sopralluogo del 09/12/2021	33



Premessa

Con ordinanza n. 61/2017 R.G. E. del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Potenza – Sezione Civile - Dott. Daniela Di Gennaro (notificata il 02 agosto 2018), il sottoscritto – regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 2608 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale al n. 1694 – è stato nominato C.T.U. nel ruolo di esperto stimatore tra:

1. **Esecutore principale:** [REDACTED]

e

2. **Esecutato principale** – [REDACTED]

Il giuramento di rito del sottoscritto Ing. Mauro Di Piero è avvenuto tramite accettazione dell'incarico inviato alla cancelleria, tramite busta elettronica, in data 31 luglio 2018.



Le attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico, sono state condotte le attività necessarie alle indagini tecniche richieste e, nel corso delle stesse, è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- 1) verbale di sopralluogo n.1 del 06/11/2018 - (Allegato 3)
- 2) richiesta documenti Ufficio Tecnico – Comune di Potenza del 15/11/18 - (Allegato 4)
- 3) richiesta documenti Ufficio Stato Civile – Comune di Potenza del 08/10/18 - (Allegato 5)
- 4) richiesta documenti Ufficio Archivio Storico – Comune di Potenza del 22/10/18 – (Allegato 6)
- 5) richiesta copia atto di donazione notaio Bianchini Repertorio n. 56726, del 28 febbraio 2011 – Notaio Bianchini Francesco del 12/10/2018 (Allegato 7)
- 6) copia atto di compravendita notaio Di Lizia Repertorio n. 58886, del 25 luglio 2002 – Notaio Di Lizia del 18/10/2018 (Allegato 8)
- 7) Verbale di udienza e ripresa delle attività sull'immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 105 particella 1855 sub 16 del 27/07/2021 (Allegato 9)



1. Risposta ai quesiti

Di seguito si riporta, esclusivamente, il Controllo Preliminare richiesto dall'Ill.mo G.E. dott. Daniela Di Gennaro.

Controllo Preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II.

La certificazione si riferisce ad un periodo superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento (nn. 7783/6595 in data 2 maggio 2017) non per tutti i soggetti interessati, in particolare:

1. relativamente al sig. [REDACTED] le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono dal 10/07/2002 al 19/06/2017 quindi per un periodo inferiore a venti anni
2. relativamente alla sig.ra [REDACTED], le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono dal 04/04/1984 al 19/06/2017 quindi per un periodo superiore a venti anni
3. relativamente al sig. [REDACTED], le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono dal 04/04/1984 al 19/06/2017 quindi per un periodo superiore a venti anni.

Da verifiche, il creditore procedente ha depositato la visura storica, relativa al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

Da verifiche, risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Con richiesta del 08/10/2018, presso il Comune di Potenza, è stato constatato che la sig.ra [REDACTED] risulta essere coniugata con il sig. [REDACTED]. Inoltre, la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio, in comunione dei beni (non sono presenti annotazioni sull'estratto dell'atto di matrimonio), con il sig. [REDACTED] in data [REDACTED]. Il creditore procedente ha notificato il pignoramento anche al coniuge e al figlio.

Il Creditore procedente [REDACTED] integra i certificati prodotti dalla [REDACTED] con la certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 02/04/2021. Tale certificazione si riferisce all'immobile iscritto al N.C.E.U. di Potenza al foglio 105, particella 1855, sub 16 acquistato dal sig. Emanuele Sapienza in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] mediante atto del Notaio Antonio Di Lizia del 26/02/1991 rep. N. 720/325 trascritto il 28/02/1991 ai nn. 3216/2862.



1.1 Quesito 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto dell'esecuzione risultano così identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Potenza – i beni immobili risultano essere per la sig.ra [REDACTED]:

1. foglio 105 – particella 1855 – sub 8, categoria A/5, quota di 1/2 di diritto di usufrutto per 1/2 (in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED])
2. foglio 105 – particella 1855 – sub 16, categoria A/4, quota di 1/2 di piena proprietà (in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED])
3. foglio 35 – particelle 320 – sub 3 e 585 – sub 2 categoria A/4, quota di 1/2 di piena proprietà (in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED])

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento dei cespiti 1) reca l'indicazione di un diritto meno ampio rispetto a quello di titolarità dell'esecutato. Infatti con atto di donazione n.56.726 di repertorio del 15/03/2015, registrato il 14/03/2011 ai nn.3594.2784, il sig. [REDACTED] dona alla sig.ra [REDACTED] il diritto di nuda proprietà.

Come indicato dall'Il.mo G.E. Daniela Di Gennaro, nell'udienza del 27/04/2021 si procederà alla valutazione del *residuo immobile pignorato (foglio 105 – particella 1855 – sub 16)*.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde, secondo quanto riportato nello stesso, a quello in titolarità degli esecutati così come indicato nella certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 02/04/2021 relativamente all'immobile iscritto al NCEU di Potenza al foglio 105, particella 1855, sub 16.

Da sopralluogo eseguito e da verifiche catastali, i cespiti presentano difformità sostanziali rispetto allo stato di fatto costituita da una diversa distribuzione degli spazi interni.

È possibile identificare un unico lotto di vendita, costituito dall'abitazione:

1. lotto 1, **civile abitazione**: situato secondo il P.R.G. di Potenza nel *Tessuto del Centro Storico* in Via del Popolo (Via Roma n. 70). L'accesso al cespite lo si ha sia da Via del Popolo che da Corso XVIII Agosto. Considerando l'ingresso da Corso XVIII l'immobile è ubicato al secondo piano di un fabbricato composto da 4 livelli e copertura. Il fabbricato dista circa 70 m dalla via principale del centro storico di Potenza, Via Pretoria e circa 100 m da Piazza XVIII Agosto.





Immagine 1. Sovrapposizione Catastale e P.R.G. – SIT Comune di Potenza

1.2 Quesito 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun bene

È possibile identificare un unico lotto di vendita composto dalla civile abitazione e dal deposito

1. lotto 1, civile abitazione (foglio 105 – particella 1855 – sub 16 - categoria A4).

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un fabbricato composto da 4 livelli e copertura, destinati prevalentemente a civile abitazione. Il fabbricato dista circa 70 m dalla via principale del centro storico di Potenza, Via Pretoria e circa 100 m da Piazza XVIII Agosto. L'edificio risulta far parte del Tessuto del Centro Storico di Potenza quindi all'interno dell'aggregato edilizio lambito da Corso Diciotto Agosto e Via del Popolo. L'aggregato si sviluppa per il lato maggiore lungo la direzione Sud-Ovest/Nord-Est. L'accesso al fabbricato lo si ha sia dal prospetto Nord (Via del Popolo) scendendo di due piani circa, sia dal prospetto Sud (Corso Diciotto Agosto) salendo di due piani.



L'appartamento ubicato al secondo piano è composto:

- a) da un soggiorno, studio e letto disposti verso Sud - Est
- b) da una cucina e bagno, disposti verso Nord – Ovest
- c) dal soggiorno, disposto verso Nord - Ovest.

Le rifiniture interne risultano di pregio, le pitture sono a tinte chiare (bianco, giallo sfumato), è presente carta da parati, i rivestimenti dei bagni sono in marmo e i pavimenti in parquet. L'impianto elettrico risulta essere dotato di interruttore differenziale. L'abitazione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in ghisa e termostato. Sono presenti infissi in legno e persiane. Non risulta essere presente l'attestato di prestazione energetica.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza è stato possibile recuperare esclusivamente la Pratica Edilizia n. 84 del 1957.

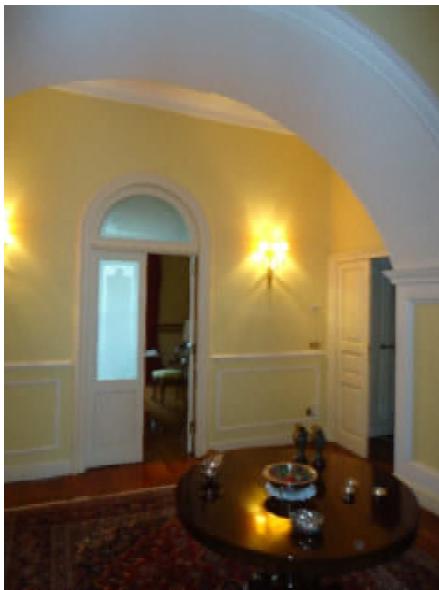


Immagine 2 Lotto 1 (ingresso - studio)



Immagine 3. Lotto 1 (soggiorno)





Immagine 4. Lotto 1 (camera da letto)



Immagine 6. Lotto 1 (ingresso cucina)

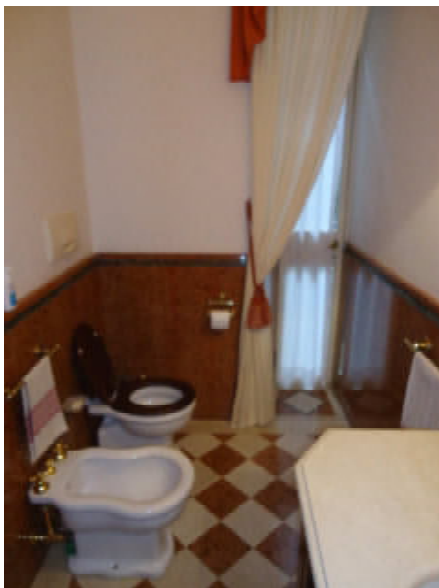


Immagine 5. Lotto 1 (bagno)

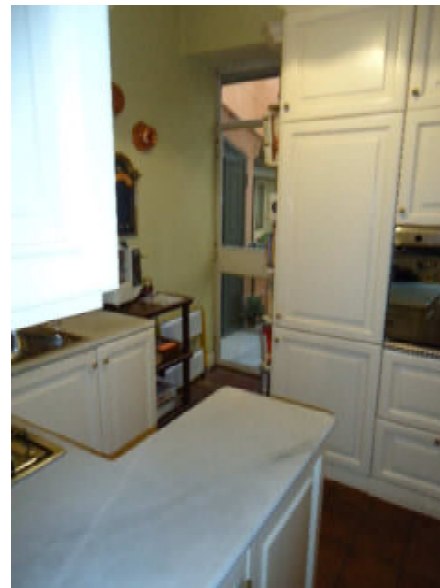


Immagine 7. Lotto 1 (cucina)

Dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV– Tecnoborsa (2011) è possibile estrarre quanto segue: “Mediante l’adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:

a) dall’area dell’edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell’edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne



e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%

- balconi (con vista) 30%

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;

- veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70% ...

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%).

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.

- autorimessa/garage, 50%.

- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile... “



Nel dettaglio, si ha il seguente computo delle superfici:

1. sviluppo in pianta pari a 180.53 m²
2. balconi, valutati al 30 % della superficie totale, per un totale pari a 2.064 m²

La superficie complessiva dell'immobile risulta pari 182.59 m².

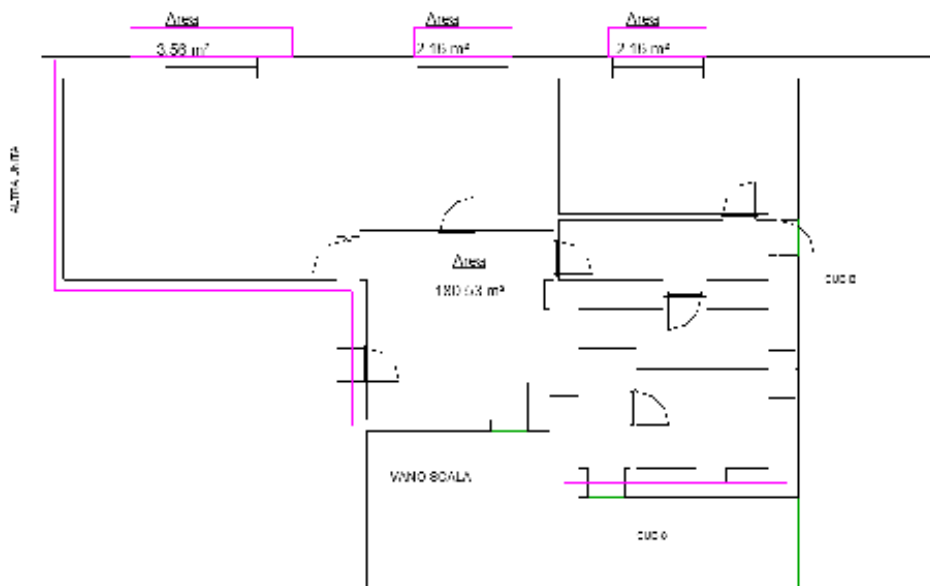


Immagine 8. Lotto 1 (foglio 105 – particella 1855 – sub 16)

1.3 Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Nell'allegato 8 sono riportate le visure storiche catastali e le relative planimetrie dei cespiti.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e Catasto risulterebbe quanto segue:

1. lotto 1, la particella 1855 sub 16 (consistenza 4 vani) deriva dalla particella 1479 sub 19 del Catasto Fabbricati (consistenza 4 vani) così come da atto del Notaio Antonio Di Lizia del 26/02/1991 rep. N. 720/325 trascritto il 28/02/1991 ai nn. 3216/2862. Quest'ultima discende dal frazionamento (21/12/1990 reg. n. 517.1/1990) della particella 1479 sub 6 avente consistenza di 7 vani.

La storia catastale trova riscontro con quanto riportato nei fascicoli, nonché nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in corrispondenza della cucina, inoltre risulta essere collegato con il sub 8 attraverso due porte che possono essere murate. Il costo, per la pratica urbanistica e catastale, risulta essere pari ad euro 4.000,00.



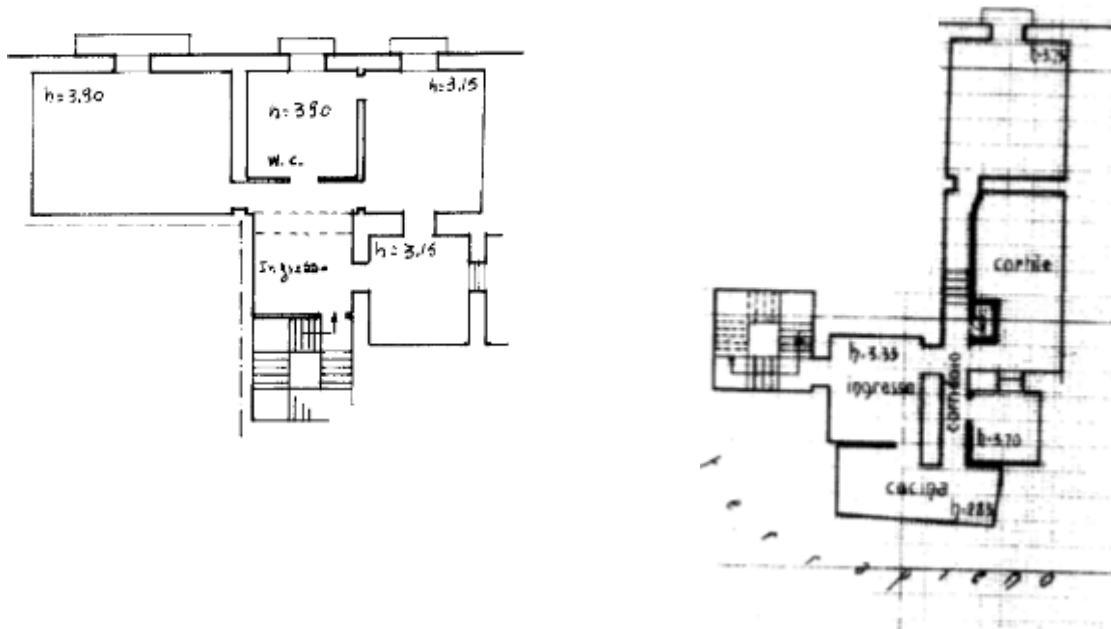


Immagine 9. Planimetrie catastali sub 16 – sub 8

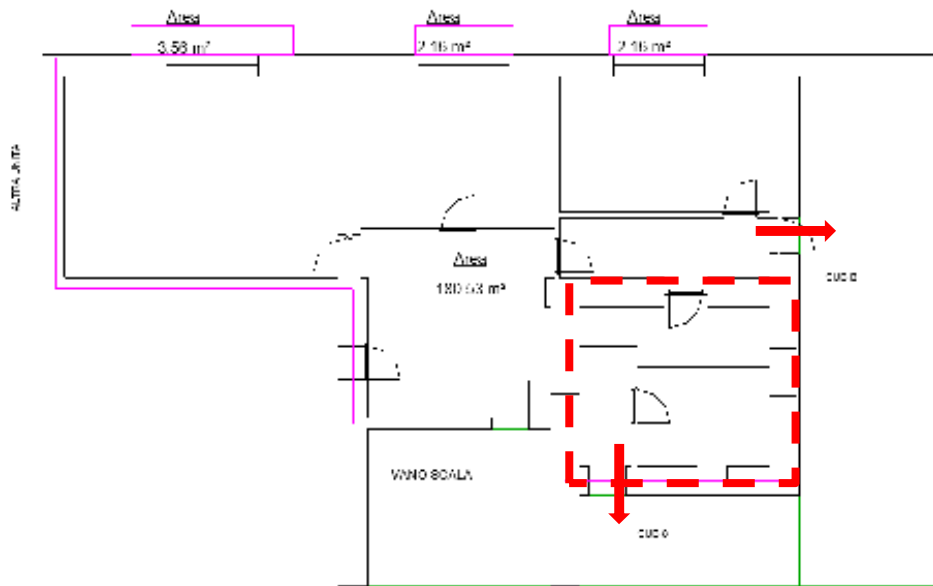


Immagine 10. Identificazione delle difformità in rosso

1.4 Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Di seguito si riporta lo schema sintetico descrittivo dei lotti:

1. LOTTO 1: Piena proprietà, di appartamento ubicato in Potenza (PZ) con accesso da Via del



Popolo n. 58 (Via Roma 70) e da Corso XXVIII, composto da quattro vani e accessori. L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 105 particella 1855 sub. 16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme dalla planimetria catastale del 1990 nonché alle planimetrie ritrovate nell'archivio storico del Comune di Potenza (Pratica Edilizia n.84 del 1957); il fabbricato ubicato nel centro storico risulta realizzato prima del 1967. A parere dell'esperto stimatore, considerando le ricerche eseguite presso i vari enti, risulta essere una CILA in sanatoria.

PREZZO BASE: **285.997,16 €**

1.5 Quesito 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Si riportano, di seguito, i passaggi di proprietà relativamente ai beni pignorati:

1. LOTTO 1: sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/2, (trascrizione del 28/02/1991 ai nn. 3216/2862) acquistata da [REDACTED] che acquista dagli eredi [REDACTED] ([REDACTED]; FU GIULIO VED.VACCARO - [REDACTED] nata a SALERNO il 07/01/1931 - [REDACTED] nata a SALERNO il 01/05/1933 - [REDACTED] nata a CAVA DE` TIRRENI il 26/08/1943 - [REDACTED] nato a SALERNO il 27/12/1944 - [REDACTED]; FU [REDACTED]) giusto atto di compravendita del Notaio Moroni da Salerno del 10/04/1989, rep. N. 33.048, reg. il 13/04/1989 al n. 2373. La visura storica catastale non riporta l'aggiornamento dell'intestatario [REDACTED]

1.6 Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

1. LOTTO 1: Il cespite è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 105 particella 1855 sub. 16. Da ricerche (nominative e su particelle) presso U.T.C. del Comune di Potenza e dall'Archivio Storico risulta essere presente esclusivamente la Pratica Edilizia n. 84 del 1957 presentata dal [REDACTED] per lavori di sistemazione interna e modifiche sulla facciata da eseguirsi sull'immobile sito in Via Roma n. 70. Questa riporta esclusivamente le planimetria del primo, secondo e terzo piano e il relativo prospetto da Via del Popolo. Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Storico del Comune di Potenza, considerando i nomi dei proprietari, la particella e il numero civico si può concludere che



rispetto alla planimetria catastale, unico documento probatorio dello stato di fatto, risulta una variazione della distribuzione interna che può essere sanata con una CILA in sanatoria ed un aggiornamento catastale dal costo di circa 4000 €. Occorre precisare che l'immobile risulta essere collegato con il sub 8 due porte che possono essere murate.

L'immobile è privo di agibilità, nonché di certificato di idoneità statica-sismica e di APE. I costi medi per tali pratiche possono variare mediamente tra i 10 e 20 mila euro. Tali costi sono legati soprattutto alla verifica statica e simica, ai sensi della Normativa Tecnica delle Costruzioni 2018, dell'unità strutturale in cui ricade il cespite.

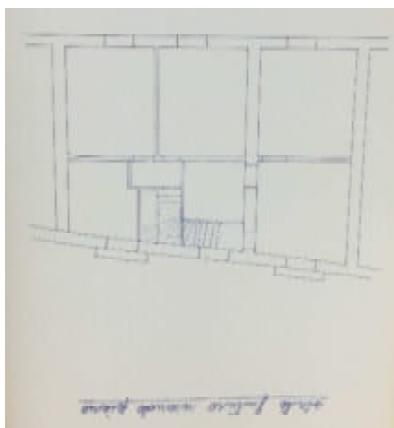


Immagine 11. Stralcio planimetrico secondo piano a salire da Via del Popolo – Archivio Storico

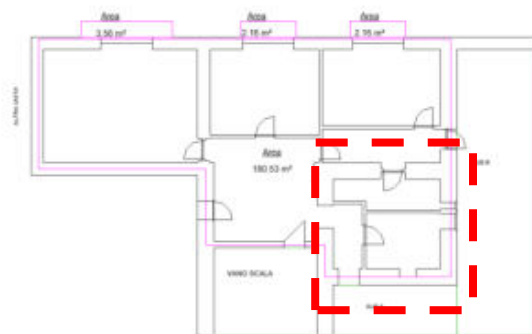


Immagine 13. Stato di fatto

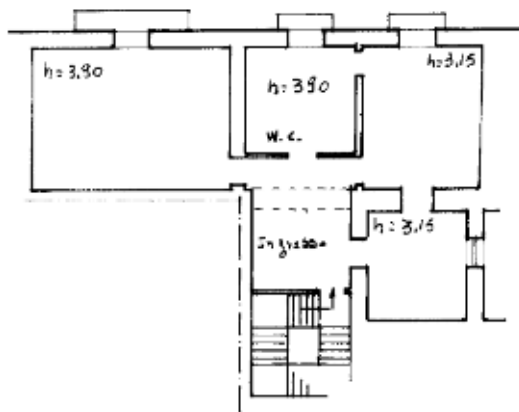


Immagine 12. Planimetria catastale - 1990

1.7 Quesito 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Allo stato attuale, i cespiti risultano occupati dal debitore esecutato nonché dalla famiglia.



1.8 Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Da verifiche presso la cancelleria non risultano:

1. ulteriori procedure esecutive
2. trascrizione di domande giudiziali
3. provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge
4. provvedimenti impositivi di vincoli storici – artistici
5. atti impositivi di servitù.

Schematizzando, secondo quanto richiesto dall' Ill. G.E: Daniela Di Gennaro, si ha:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Nessuno

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

LOTTO 1: Difformità urbanistico-edilizie: titolo edilizio CILA in sanatoria, costo della sanzione amministrativa risulta essere pari a 1.000, 00 € oltre 3.000,00 € di spese tecniche.

1.9 Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

1.10 Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile risulta non essere gravato da censo, livello e uso civico.

1.11 Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Da colloqui intercorsi con i proprietari non risultano essere presenti amministratori di condominio.

1.12 Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Una utile guida alla valutazione immobiliare è rappresentata dalla pubblicazione delle Linee Guida Associazione Bancaria Italiana, da cui è possibile estrarre quanto segue: "... *La Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) aveva introdotto una serie di requisiti attinenti (i) alla corretta valutazione degli immobili ...l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia è avvertita da tempo a vari livelli, sia con riferimento specifico agli indicatori di superficie o di volume, alle metodologie di*



valutazione adottate (per capitalizzazione del reddito, per stima comparativa, ecc.) e allo stesso concetto di valore che per il livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione.

Le linee guida ABI sono finalizzate a rispondere ai principi introdotti nel citato Regolamento dell'Unione Europea (UE) nonché a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza precedentemente indicati... “.

È necessario riportare la seguente definizione utile alla risposta del quesito:

1. *Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri. Esso corrisponde all'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.*

Il valore di mercato di un immobile è funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Tra i procedimenti di valutazione, relativamente al confronto di mercato, che rispettano i principi degli standard europei e internazionali per la valutazione vi sono:

- il *Market Comparison Approach* (MCA), una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare;

- il *Sistema di Stima*: un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare (subject). La rilevazione dei dati riguarda: le caratteristiche x_{ji} con indici $j=1,2,\dots,m$ e $i=1,2,\dots,n$ relativi rispettivamente ai comparabili e alle caratteristiche prese in considerazione; i prezzi di mercato dei comparabili P_j ; le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima x_{0i} . il valore dell'immobile da stimare si indica con V e i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si indicano con p_i ;



-il *Sistema di Stima* e il *Market Comparison Approach*: il primo può essere applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al *Market Comparison Approach* utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative;

- il procedimento derivato dal *Market Comparison Approach* definito dall' Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) nel suo "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari".

Inoltre è possibile utilizzare:

- il *Metodo Finanziario*, comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale

- il *Metodo dei Costi*, determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

In Italia, i criteri su esposti – seppur validi in quanto i dati di partenza sono rappresentati da valori di mercato – per carenza e, spesso, assenza di una banca dati riferita a prezzi realmente contrattati, non possono essere applicati.

I procedimenti di stima realmente trattati sono classificati in:

1. Procedimenti di stima sintetici (a valori tipici o punti di merito e monoparametrica)
2. Procedimenti di stima analitici.

Nella seguente valutazione, dopo aver effettuato una attenta ricerca delle valutazioni immobiliari di immobili simili a quello di riferimento e non aver identificato nessun immobile di paragone per l'applicazione del MCA, si è proceduto con l'applicazione del procedimento di stima sintetico per punti di merito.

1.12.1 Valutazione immobiliare LOTTO 1 – Civile Abitazione

Calcolo della superficie commerciale

La superficie complessiva dell'immobile risulta pari a **182.59 m²**.

Metodologia estimativa adottata: Stima per punti di merito

Nella stima per punti di merito, il valore del bene viene derivato dal confronto, rispetto ad una pluralità di caratteristiche di differenziazione, utilizzando dei parametri di comparazione a seguito di un'indagine di mercato. Essendo una stima retroattiva, non è stato possibile risalire al valore di una compravendita di un bene simile in quel periodo. Pertanto, è stata effettuata un'indagine di



mercato presso:

1. Agenzie immobiliari del posto;
2. Mediante pubblicazioni relative alle quotazioni immobiliari, in base all'offerta e alla domanda, in quegli anni dell'Osservatorio Immobiliare;
3. Quotazioni immobiliari OMI- Osservatorio del Mercato Immobiliare
4. Indici ISTAT relativi al costo della vita e dell'andamento del mercato degli affitti

Individuazione dell'area di mercato

Si utilizzano i dati presenti nella banca dati: OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per l'anno 2021 – semestre 1:

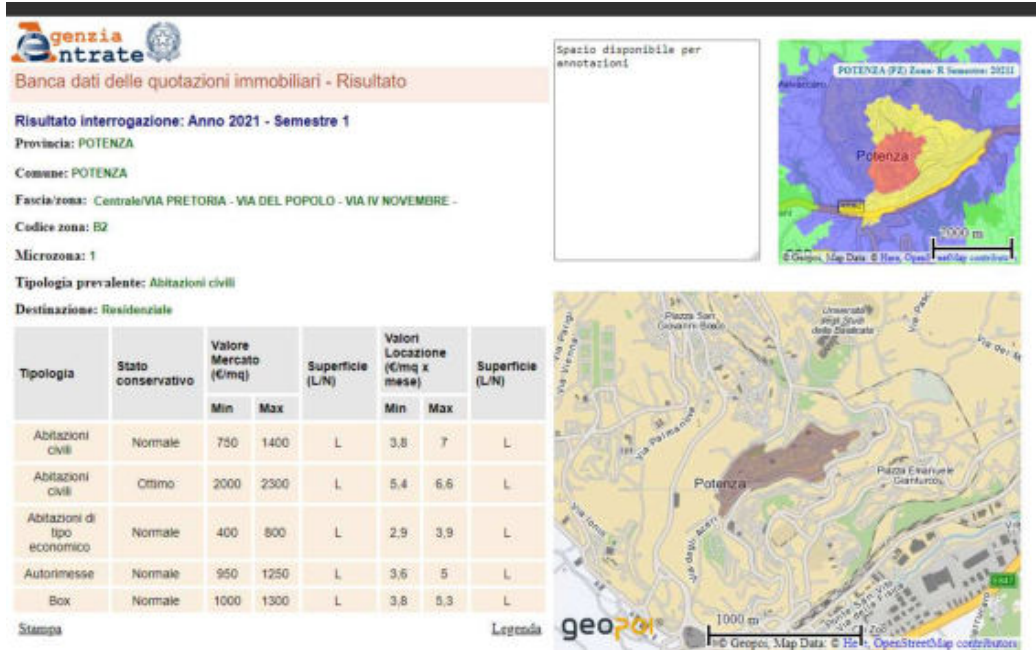


Immagine 14. Agenzia delle Entrate

Provincia: Potenza

Comune: Potenza

Fascia/zona: Centrale/VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazione civile

Destinazione: Residenziale

Valore mercato (€/mq) min. 2000,00 – max. 2300,00



Si assume un valore pari a (€/mq) 2000,00.

Da indagine svolta presso le agenzie immobiliari (Lotito, Mazzilli, Converti immobiliare, Metroquadro immobiliare...) di Potenza si è determinato un valore variabile (€/mq) 1800,00 – 2300,00.

Incidenza delle caratteristiche che influenzano il prezzo dell'immobile

Per la determinazione delle incidenze sul valore di mercato, si considerano tre classi di caratteristiche, ossia:

1. Caratteristiche estrinseche
2. Caratteristiche intrinseche
3. Situazione giuridica

Le caratteristiche estrinseche costituiscono le condizioni al contorno, l'ambiente esterno all'immobile oggetto di stima. La tabella sottostante definisce le caratteristiche principali a cui viene assegnato un coefficiente variabile intorno all'unità.

La città di Potenza, per la sua particolare struttura urbanistica (presenta il centro storico posto sull'altura più elevata e i restanti quartieri posti ad altitudini gradualmente inferiori), è nota come "città verticale". L'intero pianoro del centro storico è attraversato da un'antica via chiamata Via Pretoria, cuore della città. Questa è la via *del passeggio* dove sono presenti negozi eleganti. Lungo Via Pretoria si incontra Piazza Mario Pagano detta più comunemente Piazza Prefettura, il "*salotto della città*", una piazza quadrata sulla quale si affacciano il Teatro Stabile, unico teatro lirico della Basilicata, il Palazzo INA con i suoi portici, il Palazzo della Prefettura ed il Palazzo Pergola.

L'immobile ubicato in Via del Popolo, parallela a Via Pretoria dista da questa circa 60 m.

L'edificio non presenta alcuna valenza storica essendo stato realizzato negli anni '90.

Il prodotto dei coefficienti è pari a **1,27**.

Zona urbana	<i>Centro storico stretto</i>	1,10
	<i>Centro</i>	1,00
	<i>Zona intermedia fra il centro e la periferia</i>	0,95
	<i>Periferia</i>	0,90
	<i>Zona destinata a nuovi complessi insediativi industriali o ad essi assimilati</i>	0,85
	<i>Zona riservata ad uso agricolo</i>	0,80
Classe della zona	<i>Zona di prestigio</i>	1,10
	<i>Zona signorile</i>	1,05



	<i>Zona medio signorile</i>	1,00
	<i>Zona popolare</i>	0,90
Bellezza e salubrità del luogo	<i>Vicinanza di parchi</i>	1,10
	<i>Presenza di viali alberati</i>	1,05
	<i>Posizione panoramica</i>	1,00
	<i>Salubrità dell'aria</i>	0,95
Accessibilità	<i>Collegamenti stradali</i>	1,10
	<i>Linee di trasporto pubblico</i>	1,05
	<i>Parcheggi</i>	1,00
Distanza dai centri abitati	<i>Vicini (<300 m)</i>	1,10
	<i>Lontani (>300 <3000)</i>	0,95
	<i>Assenti (>3000)</i>	0,80

Tabella 1. Caratteristiche estrinseche

Le caratteristiche intrinseche costituiscono gli elementi propri che differenziano le diverse unità immobiliari. La tabella sottostante definisce le caratteristiche principali a cui viene assegnato un coefficiente variabile intorno all'unità.

L'edificio risulta far parte del Tessuto del Centro Storico di Potenza quindi all'interno dell'aggregato edilizio lambito da Corso Diciotto Agosto e Via del Popolo. L'aggregato si sviluppa per il lato maggiore lungo la direzione Sud-Ovest/Nord-Est. L'accesso al fabbricato lo si ha sia dal prospetto Nord (Via del Popolo) scendendo di due piani circa, sia dal prospetto Sud (Corso Diciotto Agosto) salendo di due piani. L'area circostante risulta essere asfaltata ed idonea al parcheggio delle autovetture.

L'appartamento ubicato al secondo piano è composto:

- da un soggiorno, studio e letto disposti verso Sud - Est
- da una cucina e bagno, disposti verso Nord - Ovest
- dal soggiorno, disposto verso Nord - Ovest.

Le rifiniture interne risultano di pregio, le pitture sono a tinte chiare (bianco, giallo sfumato), è presente carta da parati, i rivestimenti dei bagni sono in marmo e i pavimenti in parquet. L'impianto elettrico risulta essere dotato di interruttore differenziale. L'abitazione risulta essere dotata di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in ghisa e termostato. Sono presenti infissi in legno e persiane.

Il prodotto dei coefficienti è pari a 0,73.

Vetustà	<i>Meno di 5 anni</i>	1,10
	<i>Da 5 a 10 anni</i>	1,05
	<i>Da 10 a 20 anni</i>	1,00
	<i>Da 20 a 40 anni</i>	0,95
	<i>Più di 40 anni</i>	0,80



Manutenzione	<i>Ottima</i>	1,05
	<i>Buona</i>	1,03
	<i>Normale</i>	1,00
	<i>Scadente</i>	0,95
Ascensore	<i>Presente o inutile</i>	1,00
	<i>Assente 2° piano</i>	0,90
	<i>Assente 3° piano</i>	0,88
	<i>Assente 4° piano</i>	0,80
Servizi Igienici	<i>Assente 5° piano</i>	0,70
	<i>Molteplice</i>	1,10
	<i>Doppio</i>	1,05
Finestrature	<i>Singolo</i>	1,00
	<i>Termo-acustiche</i>	1,05
	<i>Doppi vetri</i>	1,00
Spazi comuni	<i>Vetro singolo</i>	0,98
	<i>Assenti</i>	1,00
	<i>Cortile</i>	1,02
	<i>Giardino</i>	1,04
Parcheggio comune	<i>Parco</i>	1,06
	<i>Presente</i>	1,00
	<i>Posto auto per UI</i>	1,04
Riscaldamento Condizionatore	<i>Autonomo totale</i>	1,02
	<i>Autonomo parziale</i>	1,01
	<i>Assente</i>	1,00
Infissi esterni	<i>Persiane – Zanzariere</i>	1,05
	<i>Persiane o scuri</i>	1,03
	<i>Tapparelle</i>	1,00
	<i>Assenti</i>	0,96
Esposizione	<i>Panoramica/attico</i>	1,05
	<i>Doppia/ordinaria</i>	1,00
	<i>Strada pubblica</i>	0,95
	<i>Cortile interno</i>	0,90

Tabella 2. Caratteristiche intrinseche

Un aspetto molto importante è rappresentato dalla conformità dell'immobile rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica.

Da ricerche (nominative e su particelle) presso U.T.C. del Comune di Potenza e dall'Archivio Storico risulta essere presente esclusivamente la Pratica Edilizia n. 84 del 1957.

Rispetto alla planimetria catastale, unico documento probatorio dello stato di fatto, risulta una variazione della distribuzione interna che può essere sanata con una CILA in sanatoria, inoltre l'immobile è privo di agibilità.

Il costo per la redazione della pratica urbanistica risulta essere pari ad euro 4.000,00. Inoltre, al fine dell'ottenimento dell'Agibilità, occorrono: il certificato di idoneità statica-sismica, l'APE e la



verifica di conformità degli impianti, per un costo complessivo medio che può variare tra i 10 e 20 mila euro.

Attribuendo un valore del coefficiente pari a 0,90, si è tenuto conto degli aspetti su menzionati, si è considerata la difformità parziale.

Conformità alle leggi urbanistico – edilizie	<i>Conformità – Agibilità</i>	1,00
	<i>Difformità parziale</i>	0,90
	<i>Difformità totale</i>	0,85

Tabella 3. Situazione giuridica

Il Valore di mercato dell'immobile risulta essere pari al prodotto tra il valore di mercato, la superficie e il prodotto dei coefficienti, ovvero:

$$2000,00 \times 182,59 \times 1,27 \times 0,73 \times 0,90 = \mathbf{304.702,54 \text{ €}}$$

Considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione al valore precedentemente stimato pari al 15% ottenendo un prezzo a base d'asta pari a:

PREZZO A BASE D'ASTA: 285.997,16 €



2. Conclusioni

In riferimento ai quesiti posti dal G.E. Dott. Daniela Di Gennaro in data 01 agosto 2018, con ordinanza n. 61/2017 del R.E., si conclude quanto segue.

I beni oggetto dell'esecuzione così come indicato nell'udienza del 27/04/2021 risultano così identificati presso il N.C.E.U. del Comune di Potenza:

1. foglio 105 – particella 1855 – sub 16, categoria A/4, quota di 1/2 di piena proprietà (in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED])
4. foglio 105 – particella 1855 – sub 16, categoria A/4, quota di 1/2 di piena proprietà (in regime di comunione dei beni con il sig.ra [REDACTED])

Al fine della vendita, il cespite è stato identificato in un unico lotto:

1. LOTTO 1: Piena proprietà, di appartamento ubicato in Potenza (PZ) con accesso da Via del Popolo n. 58 (Via Roma 70) e da Corso XXVIII, composto da quattro vani e accessori. L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 105 particella 1855 sub. 16. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma è difforme dalla planimetria catastale del 1990 nonché alle planimetrie ritrovate nell'archivio storico del Comune di Potenza (Pratica Edilizia n.84 del 1957); il fabbricato ubicato nel centro storico risulta realizzato prima del 1967. A parere dell'esperto stimatore, considerando le ricerche eseguite presso i vari enti, risulta essere una CILA in sanatoria.

Da indagini di mercato eseguite presso le agenzie di vendita immobiliare del posto e dalla banca dati dell'OMI, è stato possibile identificare i seguenti valori di mercato:

1. Lotto 1: Civile abitazione (€/mq) pari a 2000,00

Il metodo adottato per la stima del valore di mercato dell'immobile è stato il Procedimento di Stima Sintetica per Punti di Merito.

L'applicazione di tale metodo ha condotto ad una valutazione del valore di compravendita pari rispettivamente a:

LOTTO 1: **285.997,16 €**



Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro	Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017	Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro
---	---	--

Ad espletamento dell'incarico conferitomi e restando a disposizione della S.V. Ill.ma per qualunque chiarimento, deposito in cancelleria la presente relazione peritale.

Potenza, lì 24/02/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Mauro Di Pierro



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 1

Comunicazione di ordinanza del Giudice Istruttore



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 2

Giuramento di rito



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 3

Verbale di sopralluogo n.1 del 02/07/2018



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 4

Richiesta documenti Ufficio Tecnico – Comune di Potenza del 15/11/18



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 5

Richiesta documenti Ufficio Stato Civile – Comune di Potenza del
08/10/18



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 6

Richiesta documenti Ufficio Archivio Storico – Comune di Potenza del
22/10/18



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 7

Richiesta copia atto di compravendita Repertorio n. 5726, del 28 febbraio 2011 – Notaio Bianchini Francesco del 12/10/2018



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 8

Richiesta copia atto di compravendita Repertorio n. 58886, del 25 luglio 2002 – Notaio Di Lizia del 18/10/2018



<i>Tribunale di Potenza G.E. Dott. Daniela Di Gennaro</i>	<i>Oggetto: Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 61/2017</i>	<i>Consulente Tecnico d'Ufficio Ph.D. Ing. Mauro Di Pierro</i>
---	---	--

ALLEGATO 9

Verbale di sopralluogo del 09/12/2021

