

TRIBUNALE DI POTENZA

☐ CHIARIMENTO VALORE DI STIMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 92/2022

Indirizzo: Genzano di Lucania (Pz)

Potenza
03/01/2025

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco



CHIARIMENTO VALORE DI STIMA

QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in un fabbricato di tre livelli in zona periferica nella Città di Genzano di Lucania (Pz), al quale si accede da Via Umberto I.

L'unità identificata al catasto urbano al **Foglio 43 P.III 873 sub.3**, consiste in un appartamento ubicato al primo e secondo piano.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra in un vano scala condominiale, l'appartamento è composto da un ampio soggiorno, cucinino e un bagno al primo piano, attraverso una scala interna si accede al secondo piano (sottotetto) dove vi troviamo un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica, e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 2.78 m. al primo piano, al secondo piano si è rilevata un'altezza variabile tra 1.40 m. di 3.00 m.

L'esterno dell'unità è in mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare (fg. 43 p.III 873 sub.3) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **500,00 €**.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

- Foglio 43 P.III 873 sub.3

1/1 del diritto di Nuda Proprietà dell' Appartamento ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (Pz) in Via Umberto I n.43, è composto da un ampio soggiorno, cucinino e un bagno al primo piano, attraverso una scala interna si accede al secondo piano (sottotetto) dove vi troviamo un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica, e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con vetrocamera, confina a nord con Via Rossini, a sud con Via Umberto I, a est e ad ovest con altri fabbricati in adiacenza. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Lucania (Pz) al Foglio 43 P.III 873 sub.3 categoria A/4 di classe 6 - 4,5 vani, rendita 161,29 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 52.150,00 €



QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

COMUNE

Secondo quanto reperito dalla documentazione fornita dal Comune di Genzano di Lucania (Pz), dall'ultima concessione in atti si sono evidenziate le seguenti difformità edilizie;

Primo Piano: Diversa distribuzione degli spazi interni (poiché sono stati abbattuti diversi tramezzi), collegamento al secondo piano tramite una scala.

Secondo Piano (sottotetto): Diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, apertura di portefinestre su entrambi i prospetti.

Il tutto sanabile con un Permesso di Costruire in sanatoria e relativo calcolo strutturale relativo al foro di collegamento tra i due piani.

I costi per sanare tali abusi e difformità si aggirano a circa **4.000,00 €.**

CATASTO

Secondo quanto reperito dalle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate, si sono evidenziate le seguenti difformità edilizie;

Primo Piano: Diversa distribuzione degli spazi interni (poiché sono stati abbattuti diversi tramezzi), collegamento al secondo piano tramite una scala, infine sulla planimetria non sono indicate le finestre del soggiorno e del cucinino.

Secondo Piano (sottotetto): Diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, infine non sono stati riportati l'apertura di portefinestre e relativi balconi su entrambi i prospetti.

Il tutto sanabile con una variazione catastale.

I costi della pratica si aggirano a circa **1.000,00 €.**

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per abitazioni simili ubicate nel comune di Genzano di Lucania (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatisi nella Zona Periferica di Genzano di Lucania (Pz). Da questa è risultata una scarsa attività di



compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da varie Agenzie immobiliari:

- Stima abitazione Comune di Genzano di Lucania (Pz) (Foglio 43 P.IIa 873 sub.3)

- Valore applicabile: minimo 340 €/mq – massimo 420 €/mq

- Catasto Fabbricati: Foglio 43 P.IIa 873 sub.3 – Abitazione Primo e Secondo piano (sottotetto)

Superficie residenziale abitazione: = 160 mq. x 500 €/mq. = 80.000,00 €

Dall'importo uscente di 80.000,00 € si vanno a detrarre le spese di circa 4.000,00 € + 1.000,00 € per sanare le difformità e le spese per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 500,00 €, quindi si avrà:

80.000,00 € - 4.000,00 € - 1.000,00 € - 500,00 € = 74.500,00 € (Valore del diritto di proprietà).

Poiché gli esecutati risultano essere nudi proprietari del bene pignorato, poiché l'età anagrafica dell'usufruttuario rientra nella fascia 76-78 anni, in base alla tabella di seguito riportata che stabilisce in base all'età dell'usufruttuario il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, è stata applicata la riduzione del 30% dal valore sopra riportato relativo al diritto di proprietà.

USUFRUTTO VITALIZIO (Tasso di interesse legale 0,01% dal 1° gennaio 2021)		
Età dell'usufruttuario (anni compiuti)	Valore usufrutto %	Valore nuda proprietà %
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90



74.500,00 € (valore diritto di proprietà) - (30%) (22.350,00 € valore usufrutto) =
52.150,00 € (Valore nuda proprietà).

Potenza li, 03/01/2025

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

