

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA

e per essa in qualità di mandataria

CONTRO

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Numero R.G.E: 1/2014

Potenza, li 17 Settembre 2018

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO
- D. PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- E. PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI
- F. VISURA IPOTECARIA
- G. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO
- H. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- I. STRALCIO PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO
- J. O.M.I.
- K. CONSEGNA ALLE PARTI



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, nell'udienza del 24.03.2017 conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 01/2014, promosso da _____ e _____, e per essa, in qualità di mandataria, _____ in danno di _____ formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 05.04.2017 (Appendice A).

3

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluogo, previa comunicazione fatta alle parti, a cui ha fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Atella della documentazione in loro possesso relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato F);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato J);
- acquisire, presso i tecnici del luogo, le quotazioni immobiliari previste nel Comune di Atella relative a beni comparabili con l'immobile oggetto di pignoramento.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che il creditore procedente _____

e per essa, in qualità di mandataria, _____ nella persona dell'

_____ in data 02.08.2014, ha provveduto a depositare la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e precisamente:

1. Documentazione catastale attuale e storica;
2. Catasto di mappa;
3. Certificati ipotecari;
4. Atti e titoli.



Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che la documentazione relativa ad "Atti e Titoli" si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento avvenuto in data 24.01.2014, e nello specifico il sottoscritto ritiene sufficiente estendere la verifica fino all'atto di **denuncia di successione** trascritto il 18.12.1986, ai nn° 14975 R.G. e 12972 R.P., atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto in essa riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale.**

Tutto ciò premesso, alla data del pignoramento, trascritto in data **24.01.2014**, il bene oggetto di pignoramento, distinto in catasto nel N.C.E.U. del comune di Atella al **Fg. 24 P.lla 119 sub 9** risultava di proprietà dell'esecutata per quota intera pervenuta in forza dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita** per notar, [redacted] del 28.11.1995, rep. n. 6154/1674, trascritto a Potenza il **13.12.1995** ai nn. 15514 R.G. e 13575 R.P., con il quale i sigg.

[redacted] in ragione di un terzo per ciascuno di essi ed insieme solidalmente per intero vendevano a [redacted] la piena proprietà dell'immobile sito in Atella alla Via Giustino Fortunato n. 32 (ex Via Roma 34) identificato nel NCEU al Fg. 24 p.lla 119 sub 9 int. 3 piano 1-2, cat. A/2 classe 3 vani 5,5 R.C.L. 797.500;

- Ai sigg. [redacted] e [redacted] l'immobile era pervenuto in forza di **denuncia di successione legittima** trascritto a Potenza il **18.12.1986** ai nn. 14975 R.G. e 12972 R.P. in morte del fratello).

Infine, in merito al **certificato di stato civile** si evidenzia che lo stesso, non presente nella documentazione depositata ex art. 567 c.c., è stato richiesto presso il competente ufficio del comune di Atella e da questo rilasciato in data 14.09.2018 (Allegato G), dal quale si evince che l'esecutata [redacted] ha contratto matrimonio in data 24.05.2012 con [redacted] in regime di comunione dei beni.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegati B) ha accertato che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto del 28.11.1995, rep. n. 6154/1674, trascritto a Potenza il 13.12.1995 ai nn. 15514 R.G. e 13575 R.P..

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B) ha accertato che il bene pignorato è il seguente:

1. **Immobile sito nel Comune di Atella alla Via Giustino Fortunato n. 32 piano: 1-2 interno: 3, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Atella al**

- **Fg. 24 P.lla 119, sub 9 - cat. A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Sup.Cat. 160 mq Sup. Cat. escluse aree scoperte 155 mq - R.C. € 411,87**

5

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Per una corretta individuazione dei bene in oggetto, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



Tutto ciò premesso e in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, al fine di garantire la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procederà alla formazione di un **UNICO LOTTO** e precisamente:

LOTTO 1: ABITAZIONE sita in Atella alla Via Giustino Fortunato n. 32 piano: 1-2 interno: 3 - identificata nel N.C.E.U. al **Fg. 24 P.lla 119, sub 9**, avente due fronti liberi rispettivamente a N-W e S-W, confinante lungo il fronte S-E con altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile del bene oggetto del presente Procedimento, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Il fabbricato in oggetto ricade nel centro abitato del comune di Atella e precisamente all'interno del centro storico, in zona centrale contraddistinta da immobili a destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzata da una viabilità

principale, con ridotto numero di parcheggi pubblici, da cui si diramano vari vicoli. L'accesso all'immobile in oggetto avviene lungo via Giustino Fortunato e precisamente al civico 32.



Accesso

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, classificabile come edificio in linea, è costituito da un corpo di fabbrica realizzato in muratura portante a due piani fuori terra, nei primi anni del '900 e pertanto in epoca antecedente il 1967 in assenza di titolo abilitativo.

All'immobile in oggetto si accede mediante una gradinata interna di uso comune a più unità immobiliari appartenenti al medesimo stabile.

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano primo del citato stabile, è caratterizzata da due fronti liberi, fronte principale e laterale, su cui sono ubicate le aperture, da un fronte in parte libero, su cui è ubicato un terrazzo, e in parte confinante con il vano scala di accesso all'unità, e in ultimo da un fronte cieco confinante con altra unità immobiliare.

In termini di rifiniture esterne, il fabbricato si presenta interamente intonacato e pitturato e il prospetto principale è caratterizzato dalla presenza di vegetazione di tipo rampicante. Si evidenzia che l'immobile è caratterizzato dalla presenza di elementi di pregio quali portale d'ingresso e balconcini in pietra lavorata e ringhiere in ferro battuto.

Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica (Appendice D).

Di seguito si riporta una breve descrizione e i parametri geometrici che lo caratterizzano.

Tale lotto, destinato ad abitazione, è costituito da un primo ambiente destinato a cucina/pranzo, dal quale si accede direttamente al bagno e al soggiorno, da quest'ultimo ambiente si accede alle due camere da letto. Nella zona Cucina /pranzo è ubicata una porta da cui si accede ad una scala che conduce a un locale sottotetto che per le caratteristiche geometriche (altezza massima e minima ridotta) non sarà oggetto di valutazione.

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 1/2018 promosso da
mandatari

S. in danno di

e per assai la qualità di

Tutti gli ambienti, ad eccezione del locale cucina/pranzo che è ubicato in posizione centrale e pertanto interna all'unità e illuminato unicamente mediante un lucernario a soffitto, sono dotati di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno e precisamente il soggiorno e la camera da letto sono dotati di balcone, il bagno è dotato di terrazzo e finestra mentre la seconda camera da letto è dotata di finestra.

In termini di rifiniture l'immobile risulta pavimentato con parquet nella zona cucina/pranzo e con pavimento originario in graniglia gli altri ambienti, intonacato e pitturato, dotato di impianto idrico, elettrico e termico, le porte interne sono in legno massello e gli infissi in alluminio con vetro camera e scuretti esterni in alluminio per i balconi e avvolgibili per le finestre. Si evidenzia che l'unità immobiliare è caratterizzata da elementi di pregio quali i pavimenti, le porte e i soffitti costituiti da volte a crociera con altezza variabile da un minimo di 2,60 m a un massimo di 4,70 m.

In termini manutentivi presenta un buono stato di conservazione.



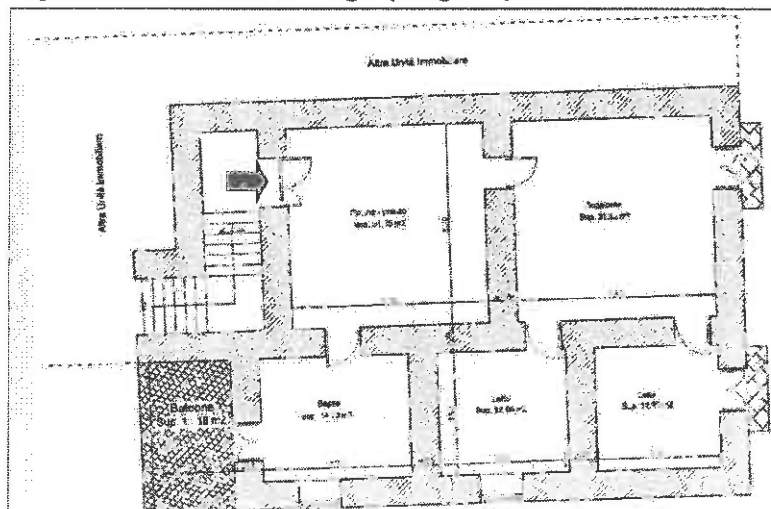
Accesso all'unità immobiliare



Vista interna unità immobiliare

Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che durante il sopralluogo si è verificata la rispondenza dello stesso esclusivamente rispetto alla planimetria catastale, essendo questo l'unico elaborato a disposizione in quanto l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 pertanto in assenza di concessione edilizia.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile della documentazione fotografica (Appendice D) e dalla planimetria catastale allegata (Allegato D) e dalla planimetria dello stato dei luoghi (Allegato E).



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01636100764



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto riporta qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

TOTALE SUPERFICIE NETTA ABITAZIONE (Hvar. 2.60 m- 4.70 m): MQ. 102,82

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE = MQ. 155,00

TOTALE SUPERFICIE BALCONI/TERRAZZO = MQ. 14,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici (Allegato B), dall'esamina della mappa e planimetria catastale (Allegato C - D), il bene oggetto di pignoramento presenta la seguente identificazione catastale:

Immobile sito nel Comune di Atella alla Via Giustino Fortunato n. 32 piano: 1-2 interno: 3,

identificato nel N.C.E.U. del Comune di Atella al

- **Fg. 24 P.lla 119, sub 9 - cat. A/2 - Classe 3 - Consistenza 5,5 vani - Sup.Cat. 160 mq Sup. Cat. escluse aree scoperte 155 mq - R.C. € 411,87**

INTESTATARI:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dall'esamina della documentazione catastale si è appurato che l'immobile oggetto di pignoramento alla data del primo atto di trasferimento anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento (denuncia di successione) era distinto nel N.C.E.U. al Fg. 24 p.lla 119 sub 6 della consistenza pari a 7,5 vani e risultava ubicato in via Roma 34, e che con successivo FRAZIONAMENTO del 07/09/1988 in atti dal 18/10/1991 (n. 28.1/1988) è stata costituita l'attuale p.lla 119 sub 9 della consistenza pari a 5,5 vani, e che la stessa dal 2004 risulta ubicata in via G. Fortunato n. 32 in virtù di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 protocollo n. PZ0164187 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6921.1/2004).

Si evidenzia infine che la *denuncia di successione* trascritta il 18.12.1986, ai nn° 14975 R.G. e 12972 R.P. catastalmente non è stata volturata, infatti dalla consultazione della visura storica della particella oggetto di pignoramento si evince che la "situazione degli intestatari dal 07.09.1988" non risulta veritiera ed inoltre non viene riportata la denuncia di successione.

Alla luce di quanto sopra detto si può affermare che per il bene oggetto della procedura è verificata l'esatta corrispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.



In ultimo si può affermare che da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D), il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica e dalla planimetria dello stato attuale dei luoghi (Allegato E).

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 1: Piena ed intera proprietà di una ABITAZIONE ubicata alla Via G. Fortunato, 32 piano: 1-2 interno: 3 in Atella (PZ); è composto da un primo ambiente destinato a cucina/pranzo, dal quale si accede direttamente al bagno e al soggiorno, da quest'ultimo ambiente si accede alle due camere da letto; confina con due fronti liberi rispettivamente a N-W e S-W, e con altra unità immobiliare lungo il fronte S-E.; è riportato nel N.C.E.U. del **comune di Atella (PZ)** al **Fg. 24 P.lla 119, sub 9**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, non vi è concessione edilizia in quanto il fabbricato è stato edificato nei primi anni del '900 e pertanto in epoca antecedente il 1967 in assenza di titolo abilitativo. Il lotto ricade all'interno del perimetro del Piano di Recupero del Centro Storico del comune di Atella.

PREZZO BASE: euro 110.000,00.

5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai bene pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si riporta quanto segue:

- Alla data del pignoramento, trascritto in data **24.01.2014**, il bene oggetto di pignoramento, distinti in catasto nel N.C.E.U. del comune di Atella al **Fg. 24 P.lla 119 sub 9**, risultavano di proprietà di **...**, pervenuto per **Atto di compravendita** per notar **...** del **28.11.1995**, rep. n. 6154/1674, trascritto a Potenza il **13.12.1995** ai nn. 15514 R.G. e 13575 R.P., con il quale i sigg. **...** in ragione di un terzo per ciascuno di essi ed insieme solidalmente per intero vendevano **...** la piena proprietà dell'immobile sito in Atella alla Via Roma 34 (oggi Via Giustino Fortunato n. 32) identificato nel NCEU al **Fg. 24 p.lla 119 sub 9 int. 3 piano 1-2, cat. A/2 classe 3 vani 5,5 R.C.L. 797.500**;
- Ai sigg. **...** l'immobile era pervenuto in forza di **denuncia di successione legittima** trascritto a Potenza il **18.12.1986** ai nn. 14975 R.G. e 12972 R.P. in morte del (fratello).

Per la consultazione degli atti citati si rinvia alla documentazione ex art.567 c.p.c..

Ciò premesso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento alla data del primo atto di trasferimento anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento del 24.01.2014 (denuncia di successione), era distinto nel N.C.E.U. al **Fg. 24 p.lla 119 sub 6** della consistenza pari a 7,5 vani e risultava ubicato in via



Roma 34, e che con successivo FRAZIONAMENTO del 07/09/1988 in atti dal 18/10/1991 (n. 28.1/1988) è stata costituita l'attuale p.lla 119 sub 9 della consistenza pari a 5,5 vani, e che la stessa dal 2004 risulta ubicata in via G. Fortunato n. 32 in virtù di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 protocollo n. PZ0164187 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6921.1/2004). Il tutto come riscontrabile dalle visure catastali storiche (Allegato B).

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

10

In merito a tale quesito si fa presente che non è stato possibile effettuare alcuna verifica urbanistico/edilizia in quanto il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato nei primi anni del 900 e pertanto in epoca antecedente al 1967 in assenza di titolo abilitativo.

Si fa presente che come riscontrabile dallo stralcio del Piano di recupero del Centro Storico (Allegato I) l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, ricade all'intero del "Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico" e in tale strumento, la facciata del fabbricato in oggetto è stata indicata come elemento con particolare interesse architettonico, particolare da tenere in conto in caso di ristrutturazione.

Per tale bene non è stato prodotto il certificato di agibilità.

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso del bene oggetto della presente occorre evidenziare che allo stato attuale l'immobile è nella piena disponibilità, ed occupato dal debitore esecutato, che vi risiede stabilmente con il suo nucleo familiare composto dall'attuale coniuge

Si evidenzia che con "Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni" del 06.04.2004 trascritto a Potenza il 09.11.2004 n. 20771R.G. e n. 12368 R.P., pertanto in data antecedentemente al pignoramento, e a favore di veniva assegnato alla medesima l'unità immobiliare sita nel comune di Forenza alla Via Giustino Fortunato n. 32 e distinta nel N.C.E.U. al Fg. 24 p.lla 119 sub 9.

8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia quanto segue:

In merito agli Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo di natura storica e di natura condominiale. Si precisa che l'immobile per la sua ubicazione (centro storico) ricade all'intero del "Perimetro del Piano di Recupero del Centro storico" e in tale strumento, la facciata del fabbricato in oggetto è stata indicata come elemento con particolare interesse architettonico, particolare da tenere in conto in caso di ristrutturazione.

In merito agli Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, si evidenzia che sui bene oggetto della procedura, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 12.09.2018 (Allegato F) relativo all'immobile sito nel

comune di Forenza alla Via Giustino Fortunato n. 32 e distinto nel N.C.E.U. al Fg. 24 p.lla 119 sub 9. si è rilevato che non sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni rispetto a quanto riportato nella certificazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal _____ in data 05.08.2014.

In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in epoca antecedente il 1967 in assenza di titolo abilitativo pertanto non è stato possibile effettuare alcuna verifica urbanistico/edilizia.

Infine, con riferimento alle **difformità catastali**, si precisa che dalla verifica effettuata tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale non si è rilevata alcuna difformità.

9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che il bene oggetto di pignoramento **non** è gravato da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nello stabile sito in Via Giustino Fortunato n.32, **non** è gravato da alcuna spesa di gestione.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei bene oggetto del 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 bene analoghi.

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

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto 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.



Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri bene presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

12

Determinazione del più probabile valore di mercato

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENE

I bene in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da un'ABITAZIONE sita nel Comune di Atella (PZ) in via V. Giustino Fortunato n.32.

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica e catastale, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni - zona periferica

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "primo semestre anno 2017" (Allegato J), del Comune di Atella (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazioni civili* ricadenti nella zona centrale - Centro Storico -, per metro quadrato di superficie per Abitazioni in uno stato conservativo di tipo *ottimo* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **720,00 / 850,00 Euro/mq**;

- secondo il valore medio rilevato da consultazioni con tecnici del luogo per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Abitazioni in edifici storici in buone condizioni, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **700,00 / 800,00 Euro/mq**,

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva (edificio storico) e il grado di finitura interna ed esterna del fabbricato, l'interesse storico dello stabile in cui è ubicata l'unità immobiliare e dell'unità stessa, gli elementi di pregio sia interni che esterni, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il ridotto numero di parcheggi pubblici, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare presente nel comune di Forenza con la conseguenza mancanza di domanda di immobili da acquistare, considerato altresì che l'immobile è ubicato nel centro storico e non è dotato di garage, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile di immobili a destinazione residenziale con caratteristiche simili all'immobile oggetto di pignoramento, a cui applicare i coefficienti di differenziazione è di **1.000,00 €/mq**.

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.



Coefficienti di età (41-60) - qualità (signorile) - stato (ottimo): 0.75

Coefficienti di piano - Piano Primo senza ascensore 1.00

Coefficienti pertinenze:

Balconi e Terrazzi 0.30

Coefficiente di differenziazione Abitazione $(0.75 * 1.00) = 0.75$

Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
ABITAZIONE	mq 155,00	0.75	mq 116,00	€ 1.000,00	€ 116.000,00
TERRAZZO/BALCONE	mq 14,00	0.30	mq 4,00	€ 1.000,00	€ 4.000,00
TOT.					€ 120.000,00

Tutto ciò premesso, il valore complessivo da attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione è pari a

€ 120.000,00

In definitiva riportando il valore così determinato per metro quadrato di superficie, si è riscontrato che lo stesso, pari ad €/mq 775,00 (€ 120.000,00/155), risulta in linea con il valore medio stabilito dall'OMI (€/mq 785,00) e con il valore medio indicato dai tecnici locali (€/mq 750,00).

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 di ciascun lotto è pari a:

LOTTO 1: [€ 120.000,00*(1-10%)] = € 108.000,00 in cifra tonda

€ 110.000,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere
Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.
e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

I bene oggetto della presente risultano intestati per intere in regime di separazione dei beni
pertanto non rientrano nel caso di bene pignorati pro quota.

14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

14

In riferimento al regime patrimoniale del debitore si evidenzia che, dall'esamina del **Certificato di Matrimonio per estratto** rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Atella in data 14.09.2018 (Allegato G), l'esecutata ha contratto matrimonio in data 24.05.2012 con , in regime di comunione dei beni. A tal proposito si evidenzia che il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva dell'esecutata in quanto assegnato alla stessa con ATTO pubblico per notar del 06/04/2004, trascritto in data 09/11/2004 Repertorio n.: 1664, con cui è stato redatto verbale di *separazione consensuale con assegnazione beni* (n. 12368.1/2004) dall atto antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Infine, in relazione a quanto richiesto dal G.E. in merito alla residenza anagrafica del debitore esecutato si fa presente che dall'esamina del **certificato di residenza storico** (Allegato H) l'esecutata, alla data del pignoramento e alla data odierna risulta risiedere in **Forenza (PZ)** alla **via Giustino Fortunato n. 32**.



15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai bene oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°1/2014, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

15

- per i bene oggetto di pignoramento è **garantita la continuità ventennale** facendo presente che il primo atto trascritto in data anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento è la **denuncia di successione** trascritta il 18.12.1986, ai nn° 14975 R.G. e 12972 R.P.;
- i **diritti reali e l'individuazione catastale** attuale dei bene oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- non sono state riscontrate **differenze** tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali;
- il bene è ubicato in uno stabile edificato nei primi anni del'900 e pertanto in data antecedente al 1967 in assenza di titolo abilitativo;
- il bene risulta nella **piena disponibilità ed occupato** dal debitore esecutato, Sig. , che vi risiede stabilmente con il suo nucleo familiare composto dal coniuge e da un figlio minore.

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, 17.09.2018

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

