

ORIGINALE

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

REG. GEN. ESEC. n. 124/02

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 124/02

A FAVORE DI ARTIGIANFIN LEASING SPA

CONTRO [REDACTED]

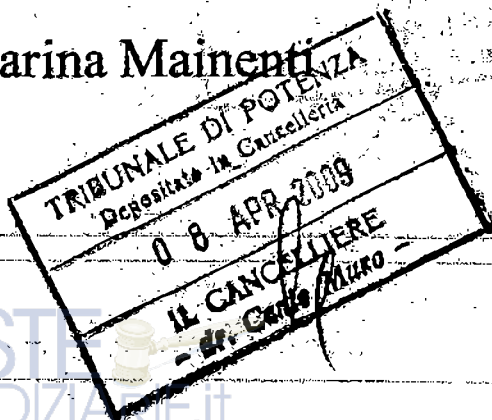
CONFERIMENTO INCARICO: 07/11/2008

TERMINE CONCESSO: 14/04/2009

RINVIO: 29/05/2009

GIUDICE ESECUTORE:

dott.ssa Marina Mainenti



IL C.T.U.

INDICE

- PREMESSA E QUESITI pag. 3
- IMMOBILI PIGNORATI E DESCRIZIONE DEL SOPRALLUOGO pag. 5
- RISPOSTA AI QUESITI pag. 5
- CONCLUSIONI pag. 10
- VISURE, STRALCI PLANIMETRICI E PLANIMETRIA pag. 12
- RILIEVO FOTOGRAFICO pag. 18
- VERBALE DI SOPRALLUOGO pag. 25
- PARCELLA TECNICA, ONORARIO E SPESE pag. 30

*N.B.: si restituisce il fascicolo di parte ritirato in data 10/11/2008
si allega in terza di copertina il CD-ROM con la presente CTU in formato elettronico*



Ill.mo sig. Giudice Esecutore dott.ssa Marina Mainenti

TRIBUNALE DI POTENZA

Oggetto: consulenza tecnica d'ufficio relativa all'esecuzione immobiliare
n. 124/02 del Reg. Gen. Esec.

PREMESSA

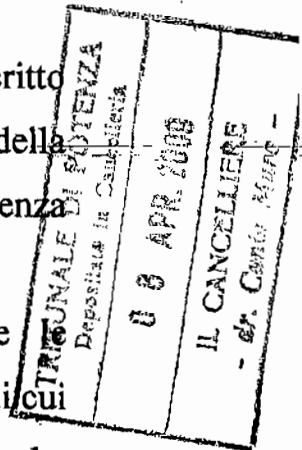
Nell'udienza del 07/11/2008 la dott.ssa Massari affidava al sottoscritto
ing. Michele VALLARIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Potenza al n. 1532, l'incarico di redigere una Consulenza
Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo il giuramento di rito, al sottoscritto venivano fornite
raccomandazioni generali per la stima degli immobili e posti i quesiti di cui
all'art. 173-bis c.p.c. secondo le modifiche vigenti dal 01/03/2006 e che
vengono riportati qui di seguito nella versione delle stesse
raccomandazioni.

QUESITI

Constatata la completezza e l'idoneità della documentazione allegata al
relativo atto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto risponderà ai
seguenti quesiti: il C.T.U.

- 1) identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente
descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i
dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato
da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del
nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla
esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere



- storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 5) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 6) riferisca della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. (DPR 380/01), nonché le notizie di cui all'art. 46 T.U. ed all'art. 40 L. 47/85; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità previste dagli stessi artt. di legge, se ne faccia menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni ivi previste;
 - 7) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
 - 8) corredi la relazione (da presentare anche su supporto informatico) di una planimetria e di una descrizione finale in cui indichi sinteticamente, per ciascun lotto: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali integrati, per i fabbricati, dal piano, numero di vani e accessori, numero civico, numero di interno;
 - 9) estraiga reperto fotografico (anche in formato digitale) dello stato dei luoghi comprensivo, per le costruzioni, anche degli interni.



IMMOBILI PIGNORATI

Quote e diritti spettanti al sig. [REDACTED] relativi a:

- Laboratorio artigianale in Potenza alla Via Zara nn. 40-42-44-46-48-50-52, piano terra, in catasto al Fg. 30 p.lla 269 sub31 e sub32.

DESCRIZIONE DEL SOPRALLUOGO

Lo scrivente, in data 23/02/2009, comunicava alla parte debitrice tramite lettera raccomandata n. 13606997127-9 con avviso di ricevimento, ed alle parti creditrici e/o loro legali con lettera raccomandata a mano, la data fissata per l'inizio delle operazioni peritali, stabilita per il giorno 06/03/2009, alle ore 9 con prosieguo.

In tale giorno, sul luogo della controversia risultavano presenti il sottoscritto C.T.U. ed il sig. [REDACTED] dopo aver atteso congruamente le altre parti convocate, il sottoscritto attendeva alle operazioni peritali alla presenza costante del sig. [REDACTED] come riportato nell'allegato verbale.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1.

"Il C.T.U. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento"

L'immobile pignorato è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Potenza al foglio 30 particella 269 sub31 e sub32, in Via Zara nn. 40-42-44-46-48-50-52 piano terra; tali dati differiscono dal reale solo per l'indirizzo, che è in effetti Via Zara e non Via Angilla Vecchia, come era all'epoca della costruzione.

Anche se catastalmente individuato da due unità distinte e separate, l'immobile è composto da un unico locale al piano terra, con ingresso indipendente, in buone condizioni, utilizzato attualmente per l'attività di parrucchiere del titolare e consorte, per la quale è stata rilasciata



autorizzazione comunale nel 1992; confina con la pubblica strada ed internamente con l'androne condominiale.

L'immobile ha struttura in calcestruzzo armato rifinita esternamente ed internamente da intonaco civile; il bagno è piastrellato a mezz'altezza. Il pavimento è in marmette ed il locale è dotato di riscaldamento autonomo; all'interno sono stati ricavati alcuni separè con pannelli di cartongesso.

L'altezza dell'ambiente è di 295 cm (un po' inferiore nella parte controsoffittata in corrispondenza del balcone centrale).

L'intero immobile gode di buona posizione ed ingresso nord, il luogo è tranquillo, poco trafficato, con buona possibilità di parcheggio.

Quesito n. 2.

"Il C.T.U. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"

Attualmente, l'immobile è catastalmente intestato all'esecutato, che lo occupa in via esclusiva con la sua attività.

Quesito n. 3.

"Il C.T.U. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"

Il sig. [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Quesito n. 4.

"Il C.T.U. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili"

Sull'immobile non gravano formalità né oneri aggiuntivi all'usuale; non ci sono vincoli storico-artistici, i vincoli urbanistici e paesaggistici sono quelli previsti dal Piano Regolatore Generale vigente.



Quesito n. 5.

“Il C.T.U. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

Non risultano obbligazioni a carico dell'immobile.

Quesito n. 6.

“Il C.T.U. riferisca della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. (DPR 380/01), nonché le notizie di cui all'art. 46 T.U. ed all'art. 40 L. 47/85; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità previste dagli stessi artt. di legge, se ne faccia menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni ivi previste”

E' accertata la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, che risulta oggetto della licenza edilizia n. 21690/72 e della licenza in variante n. 166/73, volturata il 4/5/73. E' stata altresì rilasciata autorizzazione di usabilità n. 17169/77.

Quesito n. 7.

“Il C.T.U. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati”

Per procedere alla stima, si determina in primo luogo la consistenza di tutti i locali oggetto di esecuzione.

CALCOLO SUPERFICIE RESIDENZIALE:

- laboratorio	90,84 mq
- w.c.	3,02 mq
Totale superficie residenziale	93,86 mq

Fermo restando tutto quanto espresso nella descrizione del immobile, gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e di parcheggio, la rumorosità e salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari, sia pubblici che privati;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, nonché lo stato di locazione.

La valutazione è fondata sull'estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Occorre calcolare la superficie convenzionata ai fini del calcolo della valutazione, che si ottiene sommando alla superficie residenziale il 60% di quella non residenziale: nella fattispecie, non vi è superficie non residenziale, quindi la superficie convenzionata coincide con i 93,86 mq rilevati.

In base a tutti i dati raccolti ed all'esperienza personale nella conoscenza della zona, il sottoscritto CTU procede alla stima di detto immobile secondo due metodi.

STIMA SINTETICA

Tale valore viene determinato tenendo presente che nella stessa zona sono stati venduti immobili simili e dalle stesse caratteristiche e tipologie



costruttive in ragione di € 2200,00/mq di superficie utile abitabile; a tale valore hanno concorso anche i valori disponibili per la zona nel database dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto, in base alla superficie convenzionata precedentemente calcolata di 93,86 mq, si avrà:

mq 93,86 x € 2200,00 = € 206.492,00 (valore di mercato dell'immobile).

STIMA ANALITICA per capitalizzazione del reddito

Tale valore viene determinato secondo la seguente formula: $V_0 = Bf/r$, dove V_0 è proprio il valore ricercato, Bf il beneficio fondiario spettante al proprietario, al netto di tutte le spese di parte padronale, e r il saggio di capitalizzazione.

Il Bf è dato dal reddito padronale lordo (Rpl) meno le spese di parte padronale (Spp). Il reddito padronale lordo (Rpl) del laboratorio in parola è dato dal canone d'affitto stimato che l'immobile è capace di produrre se locato a terzi e cioè: € 900,00 x mesi 12 = € 10800,00 annui.

Da tale Rpl vanno detratte le spese padronali (Spp), che nel nostro caso coincidono con manutenzione ordinaria ed imposte, che in totale possono stimarsi in misura del 10% del Rpl .

In sintesi le Spp sono uguali a: € 10800,00 x 0,10 = € 1080,00.

Il Bf è dato quindi da: € 10800,00 - € 1080,00 = € 9720,00.

Il saggio di capitalizzazione r , nel nostro caso, è da stimarsi in 0,035.

Pertanto il V_0 è pari ad € 9720/0,035 = € 277.714,29 (valore del laboratorio).

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Per ottenere tale valore si applica la media dei due importi espressi con i due criteri di valutazione.

Nel caso specifico avremo:

(€ 206492,00 + € 277714,29) x ½ = € 242103,15 ed in cifra tonda € 242.000,00 (euro duecentoquarantaduemila/00).

L'immobile, in possesso dell'esecutato al 100%, andrà a costituire il lotto unico dell'asta giudiziaria.

Quesito n. 8.

"Il C.T.U. corredi la relazione (da presentare anche su supporto informatico) di una planimetria e di una descrizione finale in cui indichi sinteticamente, per ciascun lotto: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali integrati, per i fabbricati, dal piano, numero di vani e accessori, numero civico, numero di interno"

Si allega planimetria in scala 1/100 del immobile ed alle pagine precedenti copia degli estratti catastali, aerofotogrammetria e stralcio planimetrico in scala 1/500 della zona in cui sorge il fabbricato. Si riporta riassunto dei dati nelle conclusioni.

Quesito n. 9.

"Il C.T.U. estragga reperto fotografico (anche in formato digitale) dello stato dei luoghi comprensivo, per le costruzioni, anche degli interni"

Si allega rilievo fotografico.

CONCLUSIONI

In base ai dati raccolti, ai procedimenti adottati ed ai conteggi eseguiti, si può affermare che l'immobile pignorato nell'esecuzione n. 124/02 del Reg. Gen. Esec. così costituito:

LOTTO UNICO: totalità del laboratorio di parrucchiere sito in Potenza alla Via Zara nn. 40-52, piano terra, in catasto al Fg. 30 p.lla 269 sub31, cat. C/1, classe 9^a, 54 mq, rendita € 1009,57 e Fg. 30 p.lla 269 sub32, cat. C/3, classe 8^a, 41 mq, rendita € 199,04; ha valore stimato di **€ 242.000,00 (euro duecentoquarantaduemila/00).**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio spera di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti che gli sono stati proposti, conscio di aver adempiuto al proprio dovere con serena obiettività.



Augurandosi che il lavoro compiuto possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si ringrazia per la fiducia accordata e si resta a Vostra disposizione per qualsiasi altro chiarimento.

Potenza, 31/03/2009



H. C.T.U.

(ing. Michele VALLARIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it