

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 144/2010 R.G.E.

**Creditore Procedente:**

PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A. con sede alla via P. e A. Pirelli n.6 in Milano, rappresenta dall'Avv. Antonio CALICE, del foro di Melfi, e con lui elettivamente domiciliata presso Avv. Alessandro SINGETTA alla Via Plebiscito n.7 in Potenza

**CONTRO**

**Debitore:** [REDACTED]



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Creditore Procedente:**

PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A. con sede alla via P. e A. Pirelli n.6 in Milano, rappresenta dall'Avv. Antonio CALICE, del foro di Melfi, e con lui elettivamente domiciliata presso Avv. Alessandro SINGETTA alla Via Plebiscito n.7 in Potenza

**CONTRO**

**Debitore:**



G.E. dott.ssa Emanuela MUSI

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

A.	PREMESSA .....	3
B.	RISPOSTA AI QUESITI .....	5
B.1	Quesito n. 1 .....	5
B.2	Quesito n. 2 .....	5
B.4	Quesiti n. 4-5 .....	7
B.5	Quesiti n. 6-7 .....	7
B.6	Quesito n. 8 .....	8
B.7	Quesito n. 9 .....	8
B.7.1	<i>Stima del valore di mercato mediante il "Metodo di Capitalizzazione del Reddito"</i> .....	8
B.7.2	<i>Stima del valore di mercato mediante "Stima Sintetica" in base alla banca dati OMI</i> .....	10
B.8	Quesiti n. 10-11 .....	11
B.9	Quesito n. 12 .....	11
B.10	Quesito n. 13 .....	11
B.11	Quesito n. 14 .....	11
B.12	Quesito n. 15 .....	13
C.	CONCLUSIONI .....	13
D.	INDICE DEGLI ALLEGATI .....	13
	ALLEGATO 1 .....	14
	ALLEGATO 2 .....	25
	ALLEGATO 3 .....	27
	ALLEGATO 4 .....	32
	ALLEGATO 5 .....	50
	ALLEGATO 6 .....	78
	ALLEGATO 7 .....	84
	ALLEGATO 8 .....	87



**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**A. PREMESSA**

Egregio sig. Giudice,

on la presente si relaziona in merito all'incarico di Esperto conferito al sottoscritto Ing. Vito ROMANIELLO - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 1885 - nell'Udienza del 09/03/2012, relativamente al Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 144/2010 R.G.E. promosso da PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A. contro [REDACTED]

Tale incarico è volto a rispondere ai quesiti formulati allo scrivente nella sopracitata udienza; nel dettaglio, al fine di una migliore comprensione dell'attività svolta nel presente lavoro, si elencano i quesiti citati:

1. dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermare la proprietà dei beni in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati, il CTU proceda comunque alla stima relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);
2. proceda ad una sommaria descrizione del bene;
3. proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali in particolare, ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
4. dica dello stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato (in caso positivo, inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell'eventuale ricomprendimento del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi);
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;

7. riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
9. determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
10. indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
11. nel caso di beni pignorati *pro quota*, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero; dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.;
12. per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;
13. dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;
14. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
15. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## B. RISPOSTA AI QUESITI

### B.1 Quesito n. 1

La documentazione ipocatastale presentata è completa; dalla stessa si evince che il titolo di proprietà in capo all'esecutato (piena proprietà in regime di separazione dei beni) deriva da atto di compravendita del 06/11/1991 registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza con nota di trascrizione n. 13435 del 09/11/1991 (cfr Allegato 5).

### B.2 Quesito n. 2

L'immobile staggito è ubicato nella periferia del Comune di Genzano di Lucania(PZ) in Via La Malfa, la sua posizione è evidenziata nella figura 1, esso si sviluppa su parte del piano terra di un fabbricato costituito da due corpi scala. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e le tompagnature sono in laterizio ricoperto da intonaco.



figura 1- Vista aerea dell'immobile.

#### *Descrizione degli ambienti interni (cfr. Allegato 1)*

Le unità immobiliari del compendio pignorato sono poste al piano terra di un edificio e constano di un'abitazione civile e di un locale pertinenziale dell'abitazione destinato a laboratorio di sartoria.

L'abitazione è accessibile da un ingresso autonomo dalla Via La Malfa circoscritto da piante e protetto dal sole mediante una tenda con struttura fissa in alluminio e telo ritraibile. Dall'ingresso si accede in un unico grande ambiente destinato allo svolgimento delle funzioni di soggiorno/pranzo in cui è ricavato un piccolo angolo cottura con un lavabo e si presenta in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda le pareti verticali (non si riscontrano evidenti tracce di umidità) che per quanto concerne la pavimentazione (regolare, uniforme e non sdruciolevole). Nell'angolo a sinistra dell'ingresso è inoltre presente un camino ben rifinito. L'illuminazione e aerazione naturale

dell'ambiente si realizza per mezzo del portone d'ingresso in pvc a taglio termico con vetrata ed un sopra luce. Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica mentre le pareti verticali ed il soffitto sono tinteggiati con pittura lavabile.

Dall'ambiente principale si accede, per mezzo di un corridoio aperto, alla zona notte ed ai servizi igienici, è inoltre presente un ripostiglio di ridotte dimensioni con una porta a soffietto. Anche in quest'area il pavimento e rivestimenti sono costituiti di piastrelle di ceramica e le pareti verticali ed il soffitto sono tinteggiati con pittura lavabile.

I serramenti esterni sono di discreta qualità sia dal punto di vista estetico che sotto l'aspetto termo-acustico e tecnologico (infissi in pvc a taglio termico con vetro camera ed avvolgibili in plastica).

Sono presenti una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale ed un bagno con una vasca posizionata sotto la finestra, una tazza wc, un bidet ed un lavabo; l'areo-illuminazione naturale è del tipo diretto in tutte le stanza in quanto dotate tutte di una finestra tranne il ripostiglio nel quale non vi sono aperture verso l'esterno ne impianto di estrazione forzata dell'aria.

L'altra unità immobiliare costituita da un laboratorio di sartoria che è in comunicazione con l'abitazione mediante un porta posta di fronte a quella del bagno ha anche un suo ingresso autonomo con un portone sempre in pvc a taglio termico con vetrata a tre ante e con saracinesca metallica. Gli infissi ed i pavimenti di questa unità sono i medesimi dell'abitazione a cui sono collegati, le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con pittura lavabile.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e servito da tutti gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle normali funzioni vitali (elettrico ed idro-termo-sanitario); in particolare l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo.

Si riepilogano i dati metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima<sup>1</sup> (cfr. Allegato 2):

<b>ABITAZIONE</b>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Coefficiente di riduzione All.to C - D.P.R. 138/98</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Ingresso/soggiorno/pranzo/cucina	27	1	27
Corridoio	7,2	1	7,2
Camera matrimoniale	15,2	1	15,2
Camera singola	12,5	1	12,5
Bagno	4,8	1	4,8
Ripostiglio	2	1	2
<b>TOTALE</b>			<b>68,70</b>
<b>LABORATORIO</b>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Coefficiente di riduzione All.to C - D.P.R. 138/98</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Laboratorio	94,2	1	94,2
Bagno	1,3	1	1,3
<b>TOTALE</b>			<b>95,50</b>

1

Per il calcolo della superficie dell'immobile si è fatto riferimento al criterio adottato dall'Agenzia del Territorio per la definizione della superficie commerciale ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI ossia il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. cfr. D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 – Allegato C: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)"

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA (SCn) = mq. 164,20

Incremento % pareti interne e perimetrali (12% SCn)\*\*\* = mq. 19,70

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (SC) = mq. 184**



**B.3 Quesito n. 3**

I dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e sono i seguenti (cfr. Allegato 3):

1. immobile sito in Genzano di Lucania alla Via Ugo La Malfa, censito al NCEU al foglio n. 50, particella n. 402 sub. 2, cat. A/4, classe 6, rendita € 161,29 di 4,5 vani catastali, intestato a [REDACTED] proprietario;
2. immobile sito in Genzano di Lucania alla Via Ugo La Malfa, censito al NCEU al foglio n. 50, particelle n. 402 sub. 3 n. 403 sub 3, cat. C/3, classe 3, rendita € 145,64 di 94 m<sup>2</sup>, intestato a [REDACTED] proprietario.

**B.4 Quesiti n. 4-5**

Allo stato attuale il compendio pignorato è occupato dalla signora [REDACTED] legalmente separata dall'esecutato alla quale è stata assegnata la casa coniugale nell'istanza di separazione.

**B.5 Quesiti n. 6-7**

Dall'esame della documentazione ipocatastale presentata, sull'immobile pignorato risultano iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza le seguenti ipoteche (cfr. Allegato 5):

1. trascrizione pignoramento registro generale n. 10352 registro particolare n. 9044 del 13/8/1992, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 20/7/1992;
2. trascrizione pignoramento registro generale n. 1677 registro particolare n. 1528 del 7/2/1994, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino società per azioni con sede in Torino, contro [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Potenza del 21/1/1994;
3. iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 12344 registro particolare n. 1767 del 13/1/1999 di lire 255.356.076 a favore S.E.M. s.p.a. con sede in Potenza, domicilio ipotecario eletto in Potenza Via della Chimica 8, contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario S.E.M. spa del 26/8/1999 repertorio n. 707/99;
4. trascrizione pignoramento esattoriale registro generale n. 14997 registro particolare n. 11762 del 18/10/1999, a favore S.E.M. s.p.a. con sede in Potenza, contro [REDACTED] il 30/1/1948, in virtù di atto giudiziario Sem del 14/10/1999 repertorio n. 902/99;
5. iscrizione ipoteca legale registro generale n. 11367 registro particolare n. 1854 del 26/5/2006 di euro 36.994,26 a favore Uniriscossioni s.p.a. con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto in



Torino Via dell'Arcivescovado 6, contro [REDACTED] in virtù di atto amministrativo Uniriscossioni del 6/5/2006 repertorio n. 115270/110;

6. trascrizione pignoramento esattoriale registro generale n. 13238 registro particolare n. 10238 del 20/7/2009, a favore Equitalia Basilicata s.p.a. con sede in Potenza, contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario Equitalia Basilicata del 13/7/2009 repertorio n. 984/2009;

7. trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1847 registro particolare n. 1481 del 7/2/2011, a favore Pirelli Re Credit Servicing s.p.a. con sede in Milano, contro [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Potenza del 10/12/2010 repertorio n. 2332.

Non risultano vincoli di natura paesaggistica o storico-artistica né oneri di natura condominiale.

#### B.6 Quesito n. 8

Dalle verifiche condotte presso l'UTC si è riscontrato che l'immobile pignorato è inserito in un fabbricato costruito in forza della concessione edilizia n. 12 del 18/03/1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania.

L'immobile *de quo* presenta la medesima distribuzione degli spazi interni del progetto assentito e della scheda planimetrica depositata in catasto (cfr. Allegati 2, 3 e 4).

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità pur essendo dotato di certificato di collaudo strutturale (cfr. Allegato 4).

#### B.7 Quesito n. 9

Il criterio di stima generalmente usato per la valutazione delle unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione è quello della determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo della "stima sintetico-comparativa" confrontando l'immobile da stimare con altri della zona oggetto di recenti compravendite. Nel caso di specie, avendo riscontrato l'assenza di un mercato immobiliare per il bene oggetto di stima, la stessa non può che essere determinata per via "analitica" mediante *il metodo di capitalizzazione del reddito (income approach)*; tale metodologia si basa sulla determinazione della capacità dell'immobile di produrre un reddito nel futuro.

##### **B.7.1 Stima del valore di mercato mediante il "Metodo di Capitalizzazione del Reddito"**

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto.

La stima si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.

$$V = Rn / r$$

*Coefficienti di calcolo*

V = valore dell'immobile

Rn = (RL – Sp) Reddito netto capitalizzabile

RL = Reddito lordo del proprietario

Sp = Spese di gestione del proprietario

r = saggio di capitalizzazione



*Stima del reddito netto*

L'incidenza delle spese sul Reddito lordo sono cambiate nel tempo, con il variare delle caratteristiche tecnologiche e impiantistiche e della legislazione sulla tassazione degli immobili.

- Reddito lordo: sommatoria degli affitti incassabili dal proprietario.
- Manutenzioni: sono direttamente proporzionali alla vetustà e inversamente al livello tecnologico.
- Ammortamenti: la vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate.
- Assicurazione: copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili.
- Amministrazione: per la gestione delle scadenze amministrative.
- Sfitto e Inesigibilità: copre i rischi di periodi di sfritto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario.
- Imposte: IMU.

Si riportano le incidenze percentuali sul RL delle spese di gestione desumibili dalla letteratura specializzata:

Spese in detrazione	Forte, De Rossi (1979)			Michieli (1993)			Realfonzo (1996)		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2%	4%	3,0%	4%	8%	6,0%	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	0%	0,5%	0,3%	1%	2,0%	1,5%			0,5%
Ammortamento	0%	1,0%	0,5%	2%	3,0%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	0%	3%	1,5%	2%	4%	3,0%	1%	3%	1,8%
Imposte	7%	11%	9,0%	10%	15%	12,5%			11,25%
<b>Totale</b>	<b>12%</b>	<b>28,5%</b>	<b>20%</b>	<b>26%</b>	<b>43%</b>	<b>35%</b>	<b>17,75%</b>	<b>31,25%</b>	<b>24,5%</b>

Nel caso in esame, considerato lo stato di conservazione, si ritiene dover far riferimento ai valori medi evidenziati; in definitiva, si stima una percentuale di incidenza delle spese sul reddito lordo pari al 26%.

*Stima del saggio di capitalizzazione "r"*

Il valore del bene diminuisce con l'aumentare del saggio di capitalizzazione; quanto maggiore è il rischio di investimento tanto maggiore sarà il valore del saggio di capitalizzazione. Di conseguenza risulterà minore il prezzo che l'investitore comune sarà disposto ad investire per l'acquisto di un immobile.

Il saggio di capitalizzazione atteso da un investimento immobiliare può essere calcolato con la seguente formula:

$$r = r_1 + \beta \times (r_2 - r_1)$$

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare e alla luce delle indicazioni fornite dalla letteratura specializzata si assumono, nel caso in esame, i seguenti dati:

$r_1$  (saggio di interesse atteso da un investimento a basso rischio) = 1% (in media)

$r_2$  (saggio di interesse atteso da un investimento ad alto rischio) = 4% (in media)

$\beta$  = coefficiente di rischio per investimenti immobiliari = 0,65

$r = 1\% + 0,65 \times (4\% - 1\%)$

$r = 2,95\%$



### **Valore del bene**

#### Abitazione

Considerato che dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio risulta che i valori di locazione nel 2° semestre dell'anno 2011 per immobili destinati ad abitazione civili in stato di conservazione normale ubicati nella zona interessata varia da un minimo di 2,30 ad un massimo di 2,90 €/mq, con una media di 2,60 €/mq, si ha:

$RL = mq. 77,00 \times 2,60 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.402,40 \text{ annui}$

$Rn = RL - Sp = \text{€ } 2.402,40 - 26\% \text{ spese} = \text{€ } 2.402,40 \times 0,74 = \text{€ } 1.777,78$

$r = 2,95\%$

$V = Rn/r$

**Valore = € 1.777,78 x 100/2,95 = € 60.263,59 = € 60.300,00**

#### Laboratorio

Considerato che dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio risulta che i valori di locazione nel 2° semestre dell'anno 2011 per immobili destinati a laboratori in stato di conservazione normale ubicati nella zona interessata varia da un minimo di 0,80 ad un massimo di 1,20 €/mq, con una media di 1,00 €/mq, si ha:

$RL = mq. 107,00 \times 1,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.284,00 \text{ annui}$

$Rn = RL - Sp = \text{€ } 1.284,00 - 26\% \text{ spese} = \text{€ } 1.284,00 \times 0,74 = \text{€ } 950,16$

$r = 2,95\%$

$V = Rn/r$

**Valore = € 950,16 x 100/2,95 = € 32.208,81 = € 32.200,00**

#### Intero compendio

**Valore complessivo = € 60.300,00 + € 32.200,00 = € 92.500,00**

### **B.7.2 Stima del valore di mercato mediante "Stima Sintetica" in base alla banca dati OMI**

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio fornisce i valori unitari medi distinti per tipologia di immobile per molteplici comuni italiani.

Per il Comune di Genzano di Lucania, zona "Periferica - Via M. L. King - Via Fani" - Codice di zona D1 (cfr. Allegato 7), fornisce i seguenti valori per metro quadrato di superficie lorda vendibile:



Tipologia (stato conservativo normale)	Valore mercato min (€/mq)	Valore mercato max (€/mq)	Valore mercato medio (€/mq)
Abitazioni civili	700	850	775
Laboratori	240	315	277,5

Il valore dell'immobile in base ai valori dell'Osservatorio Immobiliare è:

Abitazione: mq. 77 x € 775,00 = € 59.675,00 = € 59.700,00

Laboratorio: mq. 107 x € 277,50 = € 29.692,50 = € 29.700,00

**Valore complessivo = € 59.700,00 + € 29.700,00 = € 89.400,00**

#### B.8 Quesiti n. 10-11

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'alloggio di cui si tratta nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente ritiene che per il bene pignorato si possa procedere alla vendita in lotti separati anche se le due unità immobiliari sono state concepite e progettate come un'attività artigianale con annessa abitazione.

Per separare il laboratorio dalla abitazione è necessario chiudere la porta che mette in comunicazione le due unità immobiliari ed installare una caldaia per alimentare l'impianto di riscaldamento esistente che attualmente è alimentato dalla abitazione oltre ad apportare modifiche all'impianto stesso, il costo di tali lavori comprensivo di spese tecniche ed oneri autorizzativi può stimarsi in circa € 4.000,00.

#### B.9 Quesito n. 12

Il canone di locazione compatibile con il bene *de quo* è stato indicato nei valori a base di calcolo della stima analitica ossia pari a:

- € 200,00 mensili per l'abitazione;
- € 100,00 mensili per il laboratorio.

#### B.10 Quesito n. 13

L'immobile non risulta munito dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

#### B.11 Quesito n. 14

Si riepilogano sinteticamente i dati necessari per individuare il lotto di vendita, qualora si voglia procedere alla vendita degli immobili pignorati in un unico lotto:

- *Descrizione dell'immobile:* appartamento con annesso laboratorio sito in Genzano di Lucania(PZ) in Via La Malfa, composto da n. 6 vani, dell'estensione di mq. 184 lordi (circa 164 mq. al netto delle murature interne e perimetrali)
- *Estremi catastali.*

- immobile sito in Genzano di Lucania alla Via Ugo La Malfa, censito al NCEU al foglio n. 50, particella n. 402 sub. 2, cat. A/4, classe 6, rendita € 161,29 di 4,5 vani catastali, intestato a [REDACTED] proprietario;
- immobile sito in Genzano di Lucania alla Via Ugo La Malfa, censito al NCEU al foglio n. 50, particelle n. 402 sub. 3 n. 403 sub 3, cat. C/3, classe 3, rendita € 145,64 di 94 m<sup>2</sup>, intestato a [REDACTED] proprietario.  
Lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale
- *Estremi Urbanistici*: ricadente in zona C "Residenziale di espansione" del vigente Piano Regolatore Generale
- *Diritto reale*: diritto di proprietà
- *Stato occupazionale*: occupato dalla moglie separata dall'esecutato
- **Prezzo a base d'asta: € 92.500,00**

Nel caso in cui si decida di vendere gli immobili pignorati in lotti separati, si riepilogano sinteticamente i dati necessari per individuare ciascun lotto di vendita:

Lotto 1

- *Descrizione dell'immobile*: appartamento sito in Genzano di Lucania(PZ) in Via La Malfa, composto da n. 4 vani, dell'estensione di mq. 77 lordi (circa 69 mq. al netto delle murature interne e perimetrali)
- *Estremi catastali*:
  - immobile sito in Genzano di Lucania alla Via Ugo La Malfa, censito al NCEU al foglio n. 50, particella n. 402 sub. 2, cat. A/4, classe 6, rendita € 161,29 di 4,5 vani catastali, intestato a [REDACTED] proprietario;  
Lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale
- *Estremi Urbanistici*: ricadente in zona C "Residenziale di espansione" del vigente Piano Regolatore Generale
- *Diritto reale*: diritto di proprietà
- *Stato occupazionale*: occupato dalla moglie separata dall'esecutato
- **Prezzo a base d'asta: € 60.300,00**

Lotto 2

- *Descrizione dell'immobile*: appartamento sito in Genzano di Lucania(PZ) in Via La Malfa, composto da n. 6 vani, dell'estensione di mq. 107 lordi (circa 95,5 mq. al netto delle murature interne e perimetrali)
- *Estremi catastali*:
  - immobile sito in Genzano di Lucania alla Via Ugo La Malfa, censito al NCEU al foglio n. 50, particelle n. 402 sub. 3 n. 403 sub 3, cat. C/3, classe 3, rendita € 145,64 di 94 m<sup>2</sup>, intestato a [REDACTED] proprietario.  
Lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale
- *Estremi Urbanistici*: ricadente in zona C "Residenziale di espansione" del vigente Piano Regolatore Generale
- *Diritto reale*: diritto di proprietà
- *Stato occupazionale*: occupato dalla moglie separata dall'esecutato
- **Prezzo a base d'asta: € 32.200,00**

## B.12 Quesito n. 15

La documentazione fotografica richiesta è contenuta nell'Allegato 1 della presente.

## C. CONCLUSIONI

**Alla luce dell'analisi eseguita si ritiene di individuare in € 92.500,00 il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima.**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti formulati nell'udienza di giuramento, lo scrivente resta a disposizione per ulteriori integrazioni e/o chiarimenti e ringrazia per la fiducia accordata.

## D. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Rilievo planimetrico dell'immobile con indicazione delle superfici;
3. Documentazione catastale;
4. Titolo abilitativo e grafici di progetto del fabbricato;
5. Estratto della documentazione ipocatastale depositata ex art.567 c.p.c.;
6. Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
7. Verbale di sopralluogo e relazione sull'esito dell'accesso all'immobile redatti dal custode giudiziario;
8. Giustificativi delle spese sostenute.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto  
Ing. Vito ROMANIELLO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO)



R.G.E. 144/10

L'anno 2012, il giorno 24 del mese di febbraio alle ore 10,15. Io sottoscritto avv. Anna Arcella, nominato Custode Giudiziario con ordinanza del G. E. presso il Tribunale di Potenza del 21.09.2011, notificata l'11.11.2011, in riferimento agli immobili oggetto della procedura esecutiva promossa da PIRELLI RE in danno di [redacted] si è recato, unitamente al CTU, ing. Vito Romaniello, presso l'immobile sito in Genzano di Lucania, alla via La Malfa.....



per effettuare il primo accesso.

Sono presenti i signori: Ursino e Camparo. Dopo aver visto  
duato gli immobili oggetto di esecuzione il sottoscritto  
Custode del benato quattro volte il camparullo, un  
Ursino ha aperto. Ha riferito che essenti in loco  
si è appreso che [redacted] debitora esecutiva, era  
con un atto di riprese di separare gli beni con [redacted]  
[redacted] dalle quale si separato chimicamente  
venuti nel 1995 (sent. n. [redacted]). Gli immobili pignu-  
rat (abitazione e locale laboratorio) recato perche  
biamente sono occupati da [redacted] r.l.  
che viene e indicata sulle foto di caso [redacted]  
di questo punto i Custodi concordate con il CTU  
di effettuare l'accesso unitamente a quest  
in occasione dei citati periti. Il present verbale  
venne chiuso alle ore 10,50.



Il CTU

Il Custode

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Oggetto: procedimento PIRELLI RE Credit Servicing S.p.A. contro [REDACTED] (R.G. n. 144/2010)

Il giorno 23/03/12 il sottoscritto Ing. Vito Romaniello nominato CTU in relazione alla causa in oggetto, presso gli immobili oggetto del procedimento siti in Genzano di Lucania(PZ) via La Malfa, ha dato inizio alle operazioni peritali, secondo quanto disposto all'udienza del 09/03/12 e dopo aver convocato le parti con r.a.r.

Alle ore 10:00 sono presenti:

- [REDACTED] CONIUGE ASSEGNATARIA CASA CONIUGALE;
- AVV. ARCELLA ANNA, CUSTODE GIUDIZIARIA;
- ING. ROMANIELLO VITO, CTU

DURANTE IL SOPRALUOGO IL CTU ESEGUE UN RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DEGLI IMMOBILI ED UN RILIEVO PLANIMETRICO DEI LOCALI AL DELL'ESPUNTIAMENTO DEL SUO INCONTRO LA [REDACTED] DICHIARA CHE CIRCA 3 ANNI FA HA INSTALLATO UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON TERMOLOCATIVO IN QUANTO IL VECCHIO IMPIANTO NON FUNZIONAVA ADEGUATAMENTE

Alle ore 11:30 si chiude il verbale dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S. 23/03/12

[REDACTED]  
Avv. Anna Arcella

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Vito Romaniello

Vito Romaniello

ASTE GIUDIZIARIE.it