

# TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE

*Procedimenti di espropriazione immobiliare riuniti al n. 3/96 RGE in danno di [REDACTED] e [REDACTED]*

**Relazione di stima – Lotto n. 3**



## Sommario

<b>1. LOTTO N° 3 – DESCRIZIONE.....</b>	<b>2</b>
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA .....	2
1.2. ULTERIORI ELEMENTI DESCRITTIVI.....	2
1.3. ELABORATI GRAFICI.....	3
<b>2. PROVENIENZA.....</b>	<b>3</b>
<b>3. DATI CATASTALI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DATI CATASTALI ATTUALI.....</b>	<b>3</b>
<b>5. CONFINI.....</b>	<b>3</b>
<b>6. VINCOLI.....</b>	<b>4</b>
6.1. VINCOLI DI NATURA IPOTECARIA .....	4
6.2. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE .....	4
<b>7. CONCESSIONI EDILIZIE .....</b>	<b>4</b>
<b>8. ABUSI EDILIZI RISCONTRATI.....</b>	<b>4</b>
8.1. AVVERTENZE SUGLI ABUSI EDILIZI.....	5
<b>9. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ .....</b>	<b>5</b>
<b>10. ATTUALE CONCRETA DESTINAZIONE DEL BENE.....</b>	<b>5</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE .....</b>	<b>5</b>
<b>12. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO .....</b>	<b>5</b>
<b>13. INDAGINI DI MERCATO.....</b>	<b>6</b>
<b>14. CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA RAGGAGLIATA.....</b>	<b>6</b>
<b>15. CRITERI DI STIMA.....</b>	<b>6</b>
<b>16. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....</b>	<b>6</b>
16.1. MEDIA ARITMETICA DEI PREZZI UNITARI.....	6
16.2. MEDIA PONDERALE DEI PREZZI UNITARI .....	7
16.3. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI.....	7
<b>17. CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI.....</b>	<b>8</b>
17.1. STIMA DEL REDDITO NETTO .....	8
17.2. STIMA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE .....	9
17.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	9
<b>18. VALORE STIMATO DEL LOTTO .....</b>	<b>9</b>
<b>19. QUOTA DI SPETTANZA DEL DEBITORE ESECUTATO.....</b>	<b>10</b>
<b>20. RIEPILOGO FINALE – LOTTO N° 3.....</b>	<b>10</b>
<b>21. ALLEGATI .....</b>	<b>10</b>



## 1. LOTTO N° 3 – DESCRIZIONE

### 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n° 3 è costituito da un' unità immobiliare di circa 119 mq lordi adibita di fatto ad abitazione, sita in Potenza alla Via della Meccanica n° 9-11, al 1° piano di un fabbricato ad uso promiscuo.

Il lotto comprende altresì i diritti sulla corte comune (piazzale di servizio) come per legge.

### 1.2. ULTERIORI ELEMENTI DESCRITTIVI

L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene dal piazzale di servizio, mediante una scala esterna ubicata sul lato ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare è stata divisa in modo da essere utilizzata a scopo residenziale abitativo. Le dimensioni dei singoli vani e degli accessori sono di seguito riportate:

N.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
1	Ingresso	15	18
2	Corridoio	25	29
3	Cucina	5	8
4	Soggiorno	24	26
5	w.c.	5	6
6	Camera da letto	23	27
7	Ripostiglio	4	5
<b>Totale</b>		<b>101</b>	<b>119</b>

Tutti i vani appena citati hanno un'altezza netta interna di 3,10 metri.

Le finiture interne sono di livello medio. L'intera unità immobiliare è stata pavimentata con piastrelle di gres lucidato, di colore grigio, puntinato ad effetto granito.

All'appartamento si accede attraverso un portoncino metallico blindato verniciato di colore rosso all'esterno e bianco all'interno. Non risultano installate le porte interne, né i relativi telai, ma soltanto i controtelai in legno di frassino, con la sola eccezione del bagno, dotato di porta impiallacciata in legno liscio di colore noce chiaro.

Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico di colore rosso. Le pareti sono tinteggiate con idropittura vinilica bianca, mentre nel bagno e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di monocottura chiara.

L'impianto elettrico e d'illuminazione interno sono di buona qualità: mancano le placche di finitura degli alloggiamenti degli interruttori e delle prese.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma a gas anche per la produzione di acqua sanitaria, mentre i radiatori sono in ghisa ad elementi radianti piatti. L'impianto di ricezione del segnale audio-visivo è collegato anche all'antenna satellitare di uso comune con l'unità immobiliare soprastante.

Il bagno è dotato di piatto doccia, bidet, vaso e lavabo con mobile di buona qualità. L'appartamento, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione.

Si evidenzia che in fondo al corridoio sono ubicate una porta in ferro ed una finestra che affacciano entrambe nell'officina per autocarozzeria per cui si consiglia l'eliminazione sia della porta che della finestra al fine di consentire la totale autonomia delle unità immobiliari in questione.

Inoltre, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento a gas non sono dotati di contatori autonomi per la singola unità immobiliare; infatti detti impianti sono stati realizzati in modo tale da avere contatori unici per le necessità dell'intero compendio immobiliare, cosa ordinaria per tutti i lotti ricadenti nella zona industriale- produttiva di Viale del Basento.



### **1.3. ELABORATI GRAFICI**

Per una migliore descrizione del lotto in esame si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

## **2. PROVENIENZA**

I terreni costituenti l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato ad uso promiscuo di cui l'unità immobiliare in esame è parte, sono pervenuti al debitore esecutato giusta atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 5.11.1975, registrato a Potenza il 6.11.1975 al n. 268 e trascritto a Potenza l' 11.11.1975 al n. 2365 R.G. e al n. 10981 R.P.

## **3. DATI CATASTALI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Nell'atto di pignoramento promosso dalla [REDACTED] sono riportati i seguenti dati catastali:

- **Complesso artigianale in Potenza alla via della Meccanica, costituito da un suolo di mq 1.776 con entrostante fabbricato in corso di costruzione, foglio 50 particella 1040 ex 585/b, particella 592 ex 153/f;**

Nell'atto di pignoramento promosso dalla [REDACTED] sono riportati seguenti dati catastali:

- **Terreno in loc. Isca Antica o Murate in Potenza, di are 18.38 foglio 50 particella 592 (ex 153/f) con capannone su cui grava iscrizione;**
- **Striscia di suolo c/da Isca Antica ora Via della Meccanica in Potenza di mq 12 foglio 50 particella 756.**

Sia all'epoca del pignoramento, sia al momento dell'inizio delle operazioni peritali, il fabbricato non era censito al catasto fabbricati.

## **4. DATI CATASTALI ATTUALI**

In seguito alla procedura di accatastamento eseguita dallo scrivente, l'unità immobiliare in esame è attualmente censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza al foglio 50, particella 1619 sub 3, categoria A/2 classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita € 325,37.

Il lotto in esame comprende altresì i diritti come per legge sulla corte comune riportata in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1618, area urbana.

## **5. CONFINI**

L'unità immobiliare ha i seguenti confini:

- **Piano inferiore: unità immobiliare di proprietà del debitore (particella 1619/1)**
- **Piano superiore: unità immobiliare di proprietà del debitore (particella 1619/4);**
- **Nord: unità immobiliare di proprietà del debitore (particella 1619/2);**



- Sud: vano scala di uso esclusivo alla particella 1619/4;
- Ovest: corte comune (particella 1618)
- Est: unità immobiliare di proprietà del debitore (particella 1619/2)

## 6. VINCOLI



### 6.1. VINCOLI DI NATURA IPOTECARIA

Dall'esame della documentazione ipotecaria prodotta dai creditori precedenti (relazione notarile del dott. [REDACTED] e per quanto potuto accertare durante il corso delle operazioni peritali, sono emerse le seguenti iscrizioni gravanti sull'intero compendio immobiliare di proprietà [REDACTED]

- Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 11.09.1993 n°542 per vecchie lire 800 milioni del [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 25.08.1995 al n°699 per vecchie lire 370 milioni a favore della [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 27.05.1997 al n°535 per vecchie lire 100 milioni a favore della [REDACTED]

### 6.2. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari componenti il fabbricato sono tutte di proprietà del debitore esecutato. Il fabbricato ricade in zona industriale (zona D1 del PRG vigente) ed è stato realizzato secondo le tipologie edilizie tipiche della destinazione d'uso prevalente (industriale o artigianale).

Di conseguenza, gli impianti idrico, elettrico e di adduzione del gas, sono tutti dotati di contatori unici a servizio dell'intero compendio immobiliare.

Il contatore dell'acqua è ubicato al di fuori del lotto, a sud del fabbricato sede del centro commerciale [REDACTED]. Il contatore del gas e quello dell'ENEL sono ubicati lungo il lato ovest della recinzione del lotto.

## 7. CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Potenza ai sensi della Legge n° 10/1977 in data 23.1.1993, protocollo generale n. 13241 e 22994, pratica n. 161 anno 1992, su istanza presentata dal sig. [REDACTED] per la esecuzione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione di un laboratorio artigiano sito in Via della Meccanica alla zona industriale.

Il progetto allegato all'istanza per la concessione edilizia è a firma dell'Arch. [REDACTED] iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Potenza al n° 98.

Il progetto reca il seguente titolo: <<Progetto per l'ampliamento e ristrutturazione di un laboratorio artigiano per la produzione, revisione e coibentazione di furgonati leggeri isotermici>>.

## 8. ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Per quanto attiene l'unità immobiliare in esame è emerso che essa non corrisponde alle previsioni di progetto di cui alla predetta concessione edilizia.

In particolare, l'unità oltre a presentare difformità in relazione alla superficie e alla divisione interna, è stata adibita ad abitazione e non ad ufficio come previsto dal progetto redatto

dall'arch. [REDACTED] ai fini della concessione edilizia. Inoltre non risulta realizzata la scala interna di accesso ai piani inferiore e superiore, né le due scale che dovevano collegare l'unità immobiliare in esame direttamente al laboratorio artigianale adiacente.

Ad oggi l'unità immobiliare si presenta suddivisa in maniera leggermente diversa; per adibirla ad abitazione uno dei bagni è stato trasformato in cucina, una sala ufficio è stata trasformata in camera da letto ed infine la stanza destinata alla segreteria e a ragioneria è stata trasformata in soggiorno. Lo spazio che doveva essere occupato dalla scala interna è oggi adibito a ripostiglio. Per tale ragione lo scrivente ha chiesto al G.E. espressa autorizzazione a censire l'unità immobiliare in esame presso il Catasto Fabbricati in base alla destinazione d'uso riscontrata in loco (categoria A/2 e non A/10).

### **8.1. AVVERTENZE SUGLI ABUSI EDILIZI**

Lo scrivente ritiene che, in base alle norme di attuazione del PRG vigente e relative alla zona industriale D1 non sia possibile all'interno del medesimo lotto realizzare una seconda abitazione, per cui l'immobile in esame deve essere ricondotto all'originaria destinazione d'uso ufficio di cui alla concessione edilizia. Tale operazione può avvenire comunque senza particolari oneri, atteso che è sufficiente trasformare il locale ad uso cucina in locale ad uso ufficio, rimuovendo il punto cottura.

Tuttavia, occorre effettuare un'analisi più dettagliata delle norme urbanistiche vigenti nella zona e, quindi, non è possibile stabilire con assoluta certezza, in sede di stima dell'immobile, se gli abusi edilizi riscontrati possano essere sanati con le procedure di cui al D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Pertanto si avverte sin d'ora l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato Testo Unico, in base alle quali dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

## **9. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Potenza, è emerso che non è stata comunicata l'avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato. Conseguentemente non risultano essere state rilasciate le certificazioni successive quali il certificato di agibilità.

## **10. ATTUALE CONCRETA DESTINAZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare è attualmente e concretamente utilizzata a fini residenziali-abitativi e non ad uso ufficio, come previsto dal progetto di cui alla concessione edilizia citata.

## **11. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

L'abitazione è utilizzata di fatto dal sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato sig. [REDACTED]

## **12. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Lo scrivente ha chiesto al Comune di Potenza il certificato di matrimonio del debitore esecutato [REDACTED] rilasciato dal Comune di Potenza in data 01.03.07.

Dal certificato si evince che con atto per notaio [REDACTED] del 14.01.1982 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime patrimoniale di



separazione dei beni.

### 13. INDAGINI DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato le proprie indagini di mercato, rintracciando alcuni dati riferibili ad immobili analoghi o simili a quello in esame, la cui destinazione d'uso sia quella di ufficio e non di abitazione, atteso che la destinazione d'uso prevista per l'unità immobiliare in esame dalla concessione edilizia è appunto quella di ufficio.

Il campione di dati relativi ad immobili ad uso ufficio è costituito da n° 3 elementi di comparazione (vedasi tabella allegata).

Per ogni dato di riferimento, sono riportate le seguenti informazioni: fonte, ubicazione, superficie netta (se nota), superficie lorda, dimensioni delle pertinenze, superficie lorda raggugliata, prezzo richiesto e prezzo unitario riferito alla superficie lorda raggugliata.

Si precisa che per superficie raggugliata si intende la superficie lorda calcolata considerando:

- Il 100% della superficie lorda dell'unità immobiliare;
- Il 33% della superficie lorda di soffitte e cantinole;
- Il 25% della superficie lorda di terrazzi e balconi;
- Il 50% della superficie lorda di garages e box auto.

### 14. CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA RAGGAGLIATA

L'unità immobiliare in esame ha superficie lorda coperta pari a 119 mq. L'unità immobiliare non è dotata di locali accessori e pertinenze. Pertanto la superficie lorda raggugliata  $S_{lr}$  è la seguente:

$$S_{lr} = 119 \text{ mq}$$

### 15. CRITERI DI STIMA

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, lo scrivente ritiene di poter procedere nella stima del valore del bene ricorrendo a tre criteri di stima differenti:

- criterio della stima sintetica attraverso la media aritmetica;
- criterio della stima sintetica attraverso la media ponderale;
- criterio della capitalizzazione dei redditi netti.

I metodi di stima prescelti si basano tutti necessariamente sulla comparazione dei dati desunti dalle indagini di mercato. Ciò che differisce è la metodologia di analisi del campione di dati e di estrazione del valore incognito da assumere quale più probabile valore di mercato.

### 16. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

#### 16.1. MEDIA ARITMETICA DEI PREZZI UNITARI

La formula della media aritmetica dei prezzi unitari è la seguente:

$$X_{m1} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

dove:

$x_{m1}$  = media aritmetica dei prezzi unitari rintracciati;

$x_i$  = prezzo unitario relativo all'elemento i-esimo del campione di riferimento;

$n$  = numero di elemento costituenti il campione di riferimento (pari a 3);

Sulla base dei prezzi unitari rintracciati, applicando la formula della media aritmetica, si ottiene il seguente valore unitario di mercato:

$$x_{m1} = 1.877,12 \text{ €/mq}$$

A detto valore unitario di mercato corrisponde un valore del bene oggetto di stima pari a:

$$V_1 = 1.877,12 \text{ €/mq} \times 119 \text{ mq} = \text{€ } 223.377,28 = \text{ ed in c.t.}$$

$$V_1 = \text{€ } 223.000,00$$

### 16.2. MEDIA PONDERALE DEI PREZZI UNITARI

In alternativa alla media aritmetica, si può ricorrere alla media ponderale la cui formula è la seguente:

$$x_{m2} = \frac{\sum_{i=1}^n S_i x_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove

$x_{m2}$  = media ponderale dei prezzi unitari rintracciati;

$x_i$  = prezzo unitario rintracciato riferito all'elemento i-esimo del campione di riferimento;

$S_i$  = superficie lorda ragguagliata dell'elemento i-esimo del campione di riferimento;

$n$  = numero di dati costituenti il campione (pari a 3).

La formula della media ponderale, in tal caso, si sostanzia nel rapporto fra la sommatoria dei prezzi complessivi costituenti il campione di riferimento e la sommatoria delle superfici dei beni costituenti il medesimo campione.

Si ricava dunque che:

$$x_{m2} = \text{€ } 1.901,14 =$$

A detto valore unitario di mercato corrisponde un valore del bene oggetto di stima pari a:

$$V_2 = 1.901,14 \text{ €/mq} \times 119 \text{ mq} = \text{€ } 226.235,66 =$$

$$V_2 = \text{€ } 226.000,00$$

### 16.3. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI

Dei due valori di mercato sopra calcolati si ritiene più attendibile il valore  $V_2$  stimato attraverso la media ponderale.

Detto valore andrà ulteriormente rettificato attraverso l'uso dei coefficienti correttivi relativi ai parametri di valutazione che possono esercitare ulteriori influenze ascendenti o discendenti sul prezzo medesimo.

Nella tabella allegata alla relazione generale relativa alle influenze ascendenti e discendenti del più probabile prezzo corrente sono stati riportati, per ogni lotto esaminato, i valori dei coefficienti correttivi.

Per il lotto in esame sono stati stimati i seguenti coefficienti:

$$K_f = 1,01$$

$$K_u = 0,91$$

$$K_g = K_f \times K_u = 1,01 \times 0,91 = 0,92$$

Si ottiene quindi il seguente valore di mercato del lotto n° 2:

$$V = 226.000 \times 0,92 = \text{€ } 207.920,00 \text{ ed in cifra tonda}$$

$$\mathbf{V = 208.000,00}$$

Le difformità rispetto alla concessione edilizia riguardano in prevalenza la modifica della destinazione d'uso: queste difformità possono essere agevolmente rimosse senza dover sostenere per tale operazione costi significativi tali da incidere negativamente sul valore del bene.

Inoltre, per una migliore divisione dei lotti, è utile prevedere la rimozione della porta in ferro che consente di accedere all'interno dell'auto-carrozzeria e la rimozione e conseguente chiusura del vano finestra che affaccia nella medesima officina dal locale disimpegno (lato nord).

Pertanto si ritiene congruo stimare una riduzione minima del prezzo sopra stimato pari al 3%, ottenendo il seguente valore di mercato:

$$V = 208.000 \times (1-3\%) = \text{€ } 201.760,00 \text{ ed in cifra tonda}$$

$$\mathbf{V = \text{€ } 202.000,00}$$

## **17. CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI**

### **17.1. STIMA DEL REDDITO NETTO**

Il probabile reddito netto ricavabile dall'unità immobiliare in esame può essere desunto mediante l'analisi dei fitti medi di immobili analoghi o similari ubicati nella zona.

Le informazioni assunte in loco dallo scrivente hanno consentito di stimare il fitto lordo unitario praticato nella zona oscillante tra 7,50 €/mq e 10 €/mq per immobili ad uso ufficio.

In particolare, è stato rintracciato un contratto di locazione stipulato recentemente (anno 2007) tra la Regione Basilicata e la società ██████████ per un immobile ad uso ufficio sito in Viale del Basento n°118 di circa 330 mq, ad un canone mensile unitario di 7,50 €/mq.

Assumendo a riferimento tale valore unitario, possiamo valutare il probabile fitto lordo mensile unitario per l'immobile in esame pari proprio a 7,50 €/mq.

Il reddito lordo annuale, pari appunto al fitto lordo annuale, diventa:

$$R_{\text{lordo}} = 119 \text{ mq} \times 7,50 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.710,00=$$

Il reddito netto è pari al reddito lordo decurtato in misura adeguata per tenere conto dell'incidenza delle imposte gravanti su detto reddito, nonché delle ulteriori imposte locali annuali gravanti sull'immobile.

Assumendo che dette imposte incidano mediamente per 1/3 sul reddito lordo, si può assumere con buona approssimazione che il reddito netto sia pari a circa i 2/3 del reddito lordo per cui si ottiene:

$$\mathbf{R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} \times 2/3 = 10.710 \times 2/3 = \text{€ } 7.140,00}$$



## 17.2. STIMA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Il saggio di capitalizzazione “r” può essere valutato nel seguente modo:

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

dove:

$r_1$  = saggio di capitalizzazione di un investimento finanziario a basso rischio (ad esempio il rendimento dei titoli di stato)

$r_2$  = saggio di capitalizzazione di un investimento finanziario ad alto rischio (investimento di tipo azionario);

$\beta$  = coefficiente di rischio dell’investimento immobiliare

Il coefficiente  $\beta$  varia da 0 ad 1 in relazione al rischio dell’investimento immobiliare. Esso è nullo quando il rischio è basso ed è pari ad 1 quando il rischio è molto elevato.

Si assumeranno in questo caso valori di  $\beta$  come dalla seguente tabella.

<i>Valori del coefficiente <math>\beta</math></i>		
<i>Grado di rischio</i>	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
<i>Basso</i>	0	0,2
<i>Medio-basso</i>	0,2	0,4
<i>Medio</i>	0,4	0,6
<i>Medio-alto</i>	0,6	0,8
<i>Alto</i>	0,8	1

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in esame, nonché delle influenze ascendenti e discendenti che possono incidere sul saggio di capitalizzazione in esame, si ritiene congruo considerare un grado di rischio medio-basso, per cui si assume:

- $r_1 = 1,5\%$  (saggio di rendimento netto medio dei fondi monetari)
- $r_2 = 8\%$  (saggio di rendimento netto medio dei fondi azionari)
- $\beta = 0,3$

Pertanto si stima il saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 1,5\% + 0,3 \times (8\% - 1,5\%) = 1,5\% + 0,3 \times 6,5\% = 1,5\% + 1,95\% \text{ e quindi}$$

$$r = 3,45\%$$

## 17.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato stimato attraverso il metodo della capitalizzazione dei redditi netti è pari a:

$$V = R_n / r = 7.140,00 / 0,0345 = \text{€ } 206.956,52 \text{ ed in cifra tonda}$$

$$V = \text{€ } 207.000,00$$

## 18. VALORE STIMATO DEL LOTTO

I valori calcolati in precedenza sono molto prossimi fra loro. Lo scrivente ritiene di poter assumere quindi, quale più probabile valore di mercato del bene, il valore desunto attraverso il criterio della capitalizzazione dei redditi netti, per cui si assume:

$$V_{(\text{lotto } 3)} = \text{€ } 207.000,00 =$$

## 19. QUOTA DI SPETTANZA DEL DEBITORE ESECUTATO

La quota del debitore esecutato [REDACTED] è pari al 100% .

## 20. RIEPILOGO FINALE – LOTTO N° 3

Ubicazione: Comune di POTENZA, Via della Meccanica n°9-11, piano 1°.

Dati catastali: Comune censuario di Potenza, foglio 50 particella 1619/3, categoria A/2 classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 119 mq, rendita € 325,37, in ditta [REDACTED] proprietario.

Valore di mercato stimato del lotto: € 207.000,00=;

Quota di spettanza del debitore esecutato: 100%

Avvertenza: l'immobile è difforme rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia. Pertanto, si avverte sin d'ora l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5° del DPR 380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), in base alle quali dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

## 21. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

- 1) Visure catastali aggiornate;
- 2) Pianta catasto fabbricati scala 1: 100;
- 3) Rilievo stato di fatto unità immobiliare scala 1: 100;
- 4) certificato di residenza del debitore [REDACTED];
- 5) certificato dello stato di famiglia del debitore [REDACTED];
- 6) certificato di matrimonio del debitore [REDACTED];
- 7) tabella riepilogativa delle indagini di mercato;
- 8) reperto fotografico.

Potenza, \_\_\_\_\_

Il C.T.U.

Ing. Canio CORDASCO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it