

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. 1



Sommario

1. LOTTO N° 1 – DESCRIZIONE	2
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA	2
1.2. ULTERIORI ELEMENTI DESCRITTIVI.....	2
1.2.a) <i>Descrizione del fabbricato</i>	2
1.2.b) <i>Descrizione dell'unità immobiliare</i>	2
1.3. ELABORATI GRAFICI E PLANIMETRIE DESCRITTIVE	4
2. PROVENIENZA	4
3. DATI CATASTALI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO	4
4. DATI CATASTALI ATTUALI	4
5. CONFINI	4
6. VINCOLI	5
6.1. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	5
7. CONCESSIONI EDILIZIE	5
8. ABUSI EDILIZI RISCONTRATI	5
9. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	5
10. ATTUALE CONCRETA DESTINAZIONE DEL BENE	5
11. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE	5
12. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO	5
13. INDAGINI DI MERCATO	6
14. CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA RAGGAGLIATA	6
15. CRITERI DI STIMA	6
15.1. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	6
15.1.a) <i>Media aritmetica dei prezzi unitari</i>	6
15.1.b) <i>Media ponderale dei prezzi unitari</i>	7
15.2. CRITERIO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE	7
16. VALORE DI MERCATO STIMATO	8
16.1. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI.....	8
17. QUOTA DI SPETTANZA DEL DEBITORE ESECUTATO	8
18. RIEPILOGO FINALE – LOTTO N° I	8
19. ALLEGATI	9



1. LOTTO N° 1 – DESCRIZIONE

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n° 1 è costituito da un' unità immobiliare ad uso residenziale, sita in Potenza alla Via Lazio n° 27, composta da un appartamento di circa 99 mq lordi e 72 mq netti e da un locale cantinato di circa 10 mq netti.

1.2. ULTERIORI ELEMENTI DESCRITTIVI

1.2.a) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare in questione è situata al piano rialzato di un fabbricato avente struttura portante in muratura, che consta in totale di tre livelli più un piano sottostrada (seminterrato) destinato alle cantinole.

Ogni piano dell'edificio è suddiviso in tre alloggi, di cui due hanno la medesima consistenza e l'affaccio su tre lati, mentre il restante, situato nella parte centrale ha l'esposizione verso Via Puglia - Piazzale Abruzzo. Ai vari livelli si accede attraverso un corpo scala centrale, privo di impianto ascensore, secondo una tipologia edilizia cosiddetta "in linea".

L'edificio si attesta parallelamente alla strada principale, Via Lazio, e di questa ne rispetta la giacitura. Il prospetto principale, dove è situato l'unico portone d'ingresso, si affaccia a nord-est e l'asse longitudinale del fabbricato si dispone secondo un orientamento nord-ovest, sud-est.

Il corpo di fabbrica in questione rientrava nel più ampio progetto di insediamento di edilizia economica e popolare, avviato a Potenza nel primo dopoguerra e che vedeva il Rione di Santa Maria come il sito più idoneo perché immediatamente a ridosso del perimetro urbano.

A conferma di ciò si noti che il fabbricato in questione è solo uno dei cinque edifici allineati, pressoché identici, costruiti contemporaneamente su Via Lazio. La pianificazione urbanistica dell'intero complesso ha portato ad un'area urbana di media densità abitativa, con dotazioni di scuole, un ufficio postale ed una farmacia oltre che a svariati altri negozi.

Come accennato precedentemente, il fabbricato è realizzato in muratura portante, fatto questo che comporta uno spessore dei paramenti murari esterni superiore ai 60 cm, nonché la presenza interna agli alloggi di setti divisori di notevoli dimensioni. Tali pareti interne vincolano gli ambienti e li rendono meno versatili, in caso di eventuale ristrutturazione delle singole unità immobiliari, rispetto ad un edificio avente struttura portante a telaio in cemento armato.

Sfruttando la naturale inclinazione di Via Lazio, nel fronte a valle, sul lato a sud-est è stato ricavato un piccolo locale commerciale, occupando lo spazio di due cantinole. Allo stesso modo, nella parte a valle del lato sud-ovest si sono resi indipendenti due locali dotandoli di aperture verso l'esterno. Anche questi ultimi ospitavano dei piccoli negozi ad oggi non più in attività.

1.2.b) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata al piano rialzato dell'edificio sopra descritto ed è servita internamente da un corridoio ad "L", dal quale si accede in ordine ad un vano pluriuso, al soggiorno, alla cucina, al bagno ed infine alla camera da letto. Tutti i vani appena citati hanno un'altezza netta interna di 3,50 metri.

L'unità immobiliare comprende inoltre un locale cantinato, situato al piano sottostrada, in corrispondenza della verticale relativa alla cucina. Le dimensioni dei singoli vani e degli accessori sono di seguito riportati:

<i>N°</i>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta di pavimento (mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>
1	Ingresso - corridoio	12	14
2	Camera	14	20
3	Soggiorno	17	25
4	Cucina - tinello	10	12
5	W.C.	5	6
6	Camera da letto	14	22
	Totale superficie (mq)	72	99
	Locale cantinato	10	14

Per quel che riguarda le finiture interne, quasi tutti gli elementi sono riconducibili alla costruzione del fabbricato e sono in generale in buono stato di conservazione.

Sono stati utilizzati vari tipi di pavimenti, a seconda dell'ambiente interessato, del tipo a "graniglia di marmo" levigato e lucidato, che nel soggiorno e nella cucina risulta di qualità leggermente superiore.

Le pareti interne sono tutte intonacate a civile e tinteggiate con idropittura vinilica bianca. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore "beige" ad effetto sfumato.

Le porte interne, in legno laccato di colore chiaro, non sono mai state sostituite; sebbene datate nel tempo, mantengono la loro funzionalità.

Gli infissi esterni, anch'essi originali, sono di tipo tradizionale, con telaio in legno e vetro "float" chiaro di tipo semplice, con spessore di 3-4 millimetri, senza camera d'aria. Questa tipologia di infissi, largamente adoperata negli anni 50-60, benché in buono stato di conservazione, non è più idonea, sia in termini di isolamento termico dell'appartamento, sia in termini di isolamento acustico, soprattutto per i vani che si affacciano su Via Lazio. Infatti, il traffico veicolare su questa strada risulta notevolmente aumentato con conseguente inquinamento acustico in concomitanza degli orari di entrata e di uscita dei bambini della vicina scuola materna.

Le colonne di adduzione e di scarico dell'impianto idrico sono localizzate nella parete divisoria sita tra la cucina ed il bagno. L'impianto idrico-sanitario è stato oggetto di un intervento di sostituzione negli ultimi quindici anni, con conseguente rifacimento del pavimento e dei rivestimenti del bagno, visibilmente di epoca più recente.

Il riscaldamento dell'abitazione è assicurato da un impianto autonomo ad elementi radianti (termosifoni) di tipo tradizionale, anch'esso risalente all'ultimazione dello stabile; le tubazioni di distribuzione corrono a pavimento e raggiungono i terminali posti generalmente al di sotto delle finestre. La particolarità di questo impianto è l'ubicazione della caldaia, utilizzata anche per la produzione di acqua sanitaria, nel locale cantinato che, come si è detto, è situato proprio al di sotto della cucina. Nonostante l'impianto sia dotato di termoregolazione risulta nel complesso abbastanza datato e privo di quelle accortezze atte a limitare il consumo energetico in fase di esercizio, quali ad esempio la coibentazione termica delle tubazioni.

L'impianto di ricezione del segnale televisivo non è centralizzato ed unico per tutto lo stabile, pertanto ogni condomino ha installato in copertura la propria antenna.

L'impianto citofonico, di tipo tradizionale, è regolarmente funzionante.

L'impianto elettrico dell'appartamento, seppur funzionante, è obsoleto e non è adeguato alla normativa vigente (Legge n.46/90).

Il locale accessorio posto nel piano seminterrato dell'edificio ha una consistenza di circa 10 mq di superficie netta. È dotato di una finestra in legno, sul lato esposto a nord-ovest. Una parete è occupata dalla caldaia a servizio dell'appartamento.

Lo stabile in generale e l'appartamento in particolare risultano in buono stato di conservazione: pertanto si ritiene che, nel breve e medio periodo, salvo eventi eccezionali, non si renderanno necessari interventi di manutenzione straordinaria di particolare consistenza, se non quelli di tipo minimo, finalizzati all'adeguamento dell'impianto elettrico ed alla sostituzione degli apparecchi idrico-sanitari.

1.3. ELABORATI GRAFICI E PLANIMETRIE DESCRITTIVE

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

2. PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato, per la quota di $\frac{1}{4}$, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Potenza in data 10.10.1992 al n° 1174 vol. 156, in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED].

L'immobile era in precedenza pervenuto a [REDACTED] giusta contratto di cessione in proprietà del 30.07.1965 Rep.1919, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 29.11.1965 al n°23812. Trattasi del contratto di cessione in proprietà di un alloggio popolare costruito a totale carico dello Stato con pagamento dilazionato del prezzo a norma del D.P.R. 17.1.1959 n°2 e succ. mod., a favore di [REDACTED] e contro il Demanio Patrimoniale dello Stato.

3. DATI CATASTALI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento promosso dal creditore [REDACTED] l'immobile è così identificato:

- abitazione sita in Potenza, Via Lazio n° 27, al piano rialzato, al foglio 30, particella 426/4, categoria A/3, consistenza 5 vani.

4. DATI CATASTALI ATTUALI

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Potenza, al foglio 30, particella 426 sub 4, categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani e rendita catastale € 470.000.

L'immobile è altresì intestato in catasto alle seguenti ditte:

- [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{4}$.

5. CONFINI

L'unità immobiliare ha i seguenti confini:

- Piano inferiore: locali cantinati
- Piano superiore: abitazione proprietà sig. [REDACTED]
- Nord-ovest: traversa pedonale congiungente Via Lazio a Via Puglia
- Sud-est: vano scala condominiale
- Sud-Ovest: Via Puglia

- Nord-Est: Via Lazio

6. VINCOLI

Dall'esame della documentazione ipotecaria prodotta dai creditori precedenti e per quanto potuto accertare durante il corso delle operazioni peritali, non sono emersi vincoli o oneri gravanti sul bene.

6.1. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale, dalle informazioni assunte in loco, è emerso che il condominio è amministrato a rotazione da uno dei condomini. Attualmente la gestione è in carico al sig. [REDACTED] proprietario della merceria al piano terra dello stabile, al numero civico 25.

Dalle tabelle millesimali, redatte all'epoca della vendita delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 68 del R.D. 30 marzo 1942 n.318, risulta che la quota in capo all'alloggio in esame, indicato con l'interno n° 3 di via Lazio 27, è pari a 116,87 millesimi.

Si allega copia delle tabelle millesimali sopra citate (*allegato n° 4*).

7. CONCESSIONI EDILIZIE

La costruzione dell'intero stabile è stata ultimata in data antecedente al 1°settembre 1967 (art.31 L.47/85).

8. ABUSI EDILIZI RISCONTRATI

Lo scrivente non ha riscontrato abusivismi edilizi.

9. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di POTENZA lo scrivente non ha rintracciato eventuali certificati di agibilità relativi alle costruzioni in esame.

10. ATTUALE CONCRETA DESTINAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è attualmente e concretamente utilizzata a fini residenziali-abitativi.

11. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'abitazione è occupata dalla signora [REDACTED] sorella della debitrice esecutata [REDACTED] nonché comproprietaria dell'immobile in questione.

Dal certificato di stato di famiglia n° 2506 del 28.4.2006, rilasciato allo scrivente dal Comune di POTENZA, emerge che la sig.ra [REDACTED] è nubile ed è l'unica persona che occupa l'unità immobiliare in esame.

12. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Lo scrivente ha chiesto al Comune di Potenza il certificato di matrimonio del debitore esecutato [REDACTED]

Detto certificato, rilasciato dal Comune di Potenza in data 01.03.07, reca la seguente dicitura: "scelto il regime di separazione di beni patrimoniale".

13. INDAGINI DI MERCATO

Per quanto riguarda le indagini di mercato effettuate si rinvia alla relazione generale di consulenza tecnica.

Il campione di dati relativi ad immobili ad uso residenziale è costituito da n° 45 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'abitazione;
- 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 oggetto della presente perizia di stima ha superficie lorda pari a 99 mq, cui corrisponde una superficie netta di 72 mq. Il locale cantinato ha invece superficie lorda pari a 14 mq e superficie netta pari a 10 mq. La superficie netta raggugliata S_{lr} è pari a:

$$S_{lr} = 99 \text{ mq} + 14 \text{ mq} \times 33\% = 103,62 \text{ mq}$$

e per arrotondamento all'unità superiore: $S_{lr} = 104 \text{ mq}$.

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 statistico della regressione lineare.

Tale scelta è supportata anche dal fatto che il campione di dati rintracciati è numericamente consistente. 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.

15.1. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

15.1.a) MEDIA ARITMETICA DEI PREZZI UNITARI

Un primo metodo di stima sintetica-comparativa consiste nell'effettuare la media aritmetica dei prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato dirette. Detto metodo è tanto più attendibile quanto più ridotto è lo scostamento fra i singoli valori rintracciati (valori fortemente omogenei). La formula della media aritmetica dei prezzi unitari è la seguente:

$$x_{m|} = \frac{\sum_{j=1}^n x_j}{n}$$

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 elementi costituenti il campione di riferimento (pari a 45);

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

$$x_{m1} = 1.901,30 \text{ €/mq}$$

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

$$V1 = 1.901,30 \text{ €/mq} \times 104 \text{ mq} = \text{€ } 197.735,20 =$$

15.1.b) MEDIA PONDERALE DEI PREZZI UNITARI

In alternativa alla media aritmetica, si può ricorrere alla media ponderale. Attribuendo agli elementi di giudizio significativi un peso, si perviene ad una media che tiene conto dell'incidenza percentuale dei singoli elementi di giudizio. Si ottiene così un valore della media dei dati acquisiti più veritiera soprattutto se il campione in esame presenta picchi o deviazioni elevate. Assumendo quale peso la superficie lorda dell'unità immobiliare di cui si è rintracciato il valore di riferimento, la formula della media ponderale diventa 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 dell'elemento i-esimo del campione di riferimento;

n = numero di dati costituenti il campione (pari a 45)

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:

$$x_{m2} = \text{€ } 1.894,80 =$$

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

$$V2 = 1.894,80 \text{ €/mq} \times 104 \text{ mq} = \text{€ } 197.059,20 =$$

15.2. CRITERIO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE

L'applicazione del metodo statistico della regressione lineare, illustrato ampiamente nella relazione generale di consulenza, restituisce la seguente equazione della retta di regressione:

$$y = 1880,77 x + 1.711,66$$

A tale retta è associato il coefficiente di determinazione $R^2 = 0,76$. Nel caso in esame, quindi, la variabilità del fenomeno "prezzo" è influenzata per il 76% dal fenomeno "superficie lorda ragguagliata" e per la rimanente parte da altri fattori (quali ad esempio l'esposizione, la posizione, la tipologia dell'immobile ed altri elementi che potrebbero essere assunti a riferimento). Inserendo nell'equazione della retta di regressione sopra riportata il valore

della superficie lorda ragguagliata dell'unità immobiliare in oggetto si ottiene un valore di y pari a:

$$y = 1880,77 \times 104 + 1711,66 = \text{€ } 197.311,74=$$

e quindi un valore del bene oggetto di stima pari a:

$$\mathbf{V3 = \text{€ } 197.311,74}$$



16. VALORE DI MERCATO STIMATO

Sia il metodo della stima sintetica, sia il metodo statistico della regressione lineare godono di una maggiore o minore attendibilità a seconda della qualità del campione assunto a riferimento e, in particolare, in base al grado di dispersione del campione.

Nel caso in esame i risultati ottenuti si presentano sufficientemente vicini tra loro, indizio questo di un buon grado di omogeneità del campione analizzato ed assunto a riferimento.

Il valore $V3$ ottenuto attraverso il metodo della regressione lineare è tuttavia il più attendibile, considerato che detto metodo è l'unico che, analizzando il medesimo campione di dati, non restituisce un unico valore unitario (media aritmetica o ponderale) identico per tutti i beni da stimare, indipendentemente dalla loro dimensione, ma l'equazione di una retta dalla quale si ricavano valori unitari di mercato decrescenti con il crescere della superficie netta dell'immobile oggetto di stima.

Poiché il decrescere del prezzo unitario al crescere delle dimensioni del bene è un fenomeno che si riscontra nel mercato degli immobili ad uso residenziale-abitativo con una frequenza molto elevata, anche in dipendenza del fatto che è più facile collocare sul mercato un immobile di medie dimensioni (70-100 mq) rispetto ad uno di dimensioni maggiori (120-150 mq), lo scrivente ritiene di poter assumere quale più probabile valore di mercato quello desunto attraverso il metodo statistico della regressione lineare, che in cifra tonda è pari a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 197.300,00=}$$

16.1. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI

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 correttivi relativi al fabbricato ed alla singola unità immobiliare in esame, K_f e K_u :

$$K_f = 1,05$$

$$K_u = 0,84$$

$$K_g = K_f \times K_u = 1,05 \times 0,84 = 0,88$$

Si ottiene quindi il seguente valore di mercato del lotto n° 1:

$$\mathbf{V_{(\text{lotto } 1)} = 197.300 \times 0,88 = 173.624,00 \text{ ed in c.t.}}$$

$$\mathbf{V_{(\text{lotto } 1)} = \text{€ } 174.000,00=}$$

17. QUOTA DI SPETTANZA DEL DEBITORE ESECUTATO

La quota ideale del debitore esecutato [REDACTED] è pari ad $\frac{1}{4}$, cui corrisponde un valore ideale di $\text{€ } 43.500,00=$. Si precisa che l'unità immobiliare non è utilmente divisibile.

18. RIEPILOGO FINALE – LOTTO N° 1

Ubicazione: Comune di POTENZA, Via Lazio n°27



Dati catastali: comune di Potenza, foglio 30 particella 426 sub4, categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani, rendita € 470.000, in ditta:

- [REDACTED] proprietaria per ¼;
- [REDACTED] proprietaria per ¼;
- [REDACTED] proprietario per ¼;
- [REDACTED] proprietaria per ¼,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini:

- Piano inferiore: locali cantinati
- Piano superiore: abitazione proprietà sig. [REDACTED]
- Nord-ovest: traversa pedonale congiungente Via Lazio a Via Puglia
- Sud-est: vano scala condominiale
- Sud-Ovest: Via Puglia
- Nord-Est: Via Lazio

Valore di mercato stimato del lotto: € 174.000,00=;

Quota di spettanza del debitore esecutato: ¼ (25%) pari a € 43.500,00=.

19. 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) copia tabelle millesimali condominiali;
- 5) certificato di residenza dell'occupante [REDACTED];
- 6) certificato dello stato di famiglia dell'occupante [REDACTED];
- 7) certificato di matrimonio del debitore esecutato [REDACTED];
- 8) tabella riepilogativa delle indagini di mercato;
- 9) reperto fotografico.

Potenza, _____

Il C.T.U.

Ing. Canio CORDASCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it