

# 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. 5



### Sommario

1.	LOTTO N° 5 – DESCRIZIONE.....	2
1.1.	DESCRIZIONE SINTETICA.....	2
1.2.	ULTERIORI ELEMENTI DESCRITTIVI.....	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.....	5
5.1.	VINCOLI DI NATURA IPOTECARIA.....	5
5.2.	VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.....	5
6.	CONCESSIONI EDILIZIE.....	5
7.	ABUSI EDILIZI RISCONTRATI.....	6
8.	CERTIFICATI DI AGIBILITÀ.....	6
9.	ATTUALE CONCRETA DESTINAZIONE DEL BENE.....	6
10.	STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEL BENE.....	6
11.	REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO.....	6
12.	INDAGINI DI MERCATO.....	6
13.	CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA.....	7
14.	CRITERI DI STIMA.....	7
15.	CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	7
16.	METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI.....	7
16.1.	STIMA DEL REDDITO NETTO.....	7
16.2.	STIMA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE.....	8
16.3.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	9
16.4.	INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI.....	9
17.	VALORE STIMATO DEL LOTTO.....	9
18.	QUOTA DI SPETTANZA DEL DEBITORE ESECUTATO.....	9
19.	RIEPILOGO FINALE – LOTTO N° 5.....	9
20.	ALLEGATI.....	10



## 1. LOTTO N° 5 – DESCRIZIONE

### 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA

Il lotto n° 5 è costituito da un' unità immobiliare ad uso produttivo-artigianale, sita in Potenza alla Via della Meccanica nn° 9-11, al piano terra del fabbricato pignorato ad uso promiscuo.

Il lotto si compone delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare ad uso artigianale (autocarrozzeria – particella 1619 sub 2) di superficie catastale pari a 643 mq;
- un piccolo corpo di fabbrica suddiviso in due locali ad uso deposito (particelle 1620 sub1 e 1620 sub 2) di complessivi 27 mq lordi;

Il lotto comprende infine i diritti come per legge sulla corte comune (piazzale di servizio) in catasto particella n°1618.

### 1.2. ULTERIORI ELEMENTI DESCRITTIVI

La particella 1619 sub 2 è articolata come nella tabella seguente:

N.	Descrizione	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
1	Autocarrozzeria	474	498
2	Servizi igienici	19	23
3	Deposito vernici e forno per carrozzieri	55	61
4	Locale al piano rialzato	19	23
5	Locale sottoscala	4	5
6	Tettoia (parte libera)	49	49
<b>Totale</b>		<b>620</b>	<b>659</b>

L'altezza interna dell'autocarrozzeria è di circa 4,65 mt calcolata dalla quota del pavimento industriale all'intradosso del solaio prefabbricato di copertura. L'altezza del locale che ospita i servizi igienici, a cui si accede direttamente dal locale artigianale, ha un'altezza interna di 2,30 mt mentre il piccolo locale sul piano ammezzato risulta avere un'altezza di 2,05mt.

Collegati al locale artigianale vi sono un forno da carrozziere di marca SAICO ed un deposito delle vernici ai quali si accede direttamente dall'autocarrozzeria. Questi due vani sono realizzati in pannelli termoisolanti prefabbricati e costituiscono un blocco a sé che si integra nel fabbricato principale. La loro altezza interna, infatti, risulta essere di 2,80 mt e la differenza viene colmata con dei prendiluce a nastro non apribili con telaio in metallo, montati al di sopra dei pannelli prefabbricati. Il reparto forno, sopra descritto, è coperto da una tettoia in lamiera grecata di circa 102 mq.

Planimetricamente il locale adibito ad autocarrozzeria, è stato strutturato in modo tale da avere un ingresso laterale al fabbricato, posto però sul prospetto principale, dal quale sarebbero dovuti transitare i veicoli in entrata. Si spiega così la finestra collocata in quello che doveva essere un ufficio e che serviva proprio a controllare il traffico in ingresso. Di qui le automobili venivano portate all'interno dell'officina per poi uscirne da un secondo portone laterale ed essere parcheggiate di fronte. Entrambi i portoni, seppur differenti nelle misure, sono di tipo modulare a scorrimento con oblò in vetro antisfondamento ricavati all'interno di pannelli metallici.

L'autocarrozzeria presenta un pavimento di tipo industriale, realizzato in cemento con strato di usura in quarzo verde e giunti di dilatazione, il tutto di ottima fattura.

Le pareti perimetrali esterne sono state realizzate con tamponature in laterizio di tipo

tradizionale e poi rivestite esternamente con piastrelle solo per le parti in vista sui prospetti principali. All'interno dell'officina, invece si è provveduto ad una grossolana intonacatura a base cementizia ed ad una successiva imbiancatura delle pareti. Sul lato in comune con l'alloggio/ufficio sono ben visibili i vani delle finestre successivamente tamponate nonché una porta in ferro che doveva costituire, secondo il progetto originario, l'accesso all'ufficio adiacente per il tramite di una scala mai realizzata. In alcuni punti, in prossimità del portone d'ingresso od in adiacenza ai servizi igienici, le compattature risultano interessate da fenomeni di umidità che ne hanno deteriorato parzialmente le superfici.

Gli infissi esterni sono della stessa tipologia del resto del fabbricato, ossia in alluminio verniciato rosso a taglio termico.

Il gruppo dei servizi igienici è rivestito internamente con piastrelle in monocottura ed è composto da due w.c. con due lunghi lavabi collocati nell'antibagno; in generale la qualità delle finiture e dei pezzi igienici risulta di livello medio-basso, e comunque comuni per la destinazione d'uso dell'immobile.

Passando alla descrizione della parte impiantistica, bisogna sottolineare che tutti i macchinari e gli stessi impianti risultano essere specifici e calibrati sulle esigenze dell'attività che qui viene tuttora svolta dal debitore esecutato. Si pensi, ad esempio, all'impianto di aspirazione dei vapori delle vernici che è realizzato con canalizzazioni e griglie a pavimento e che occupa l'ingombro di due autovetture. Tale impianto di aspirazione si rende necessario, soprattutto nei periodi invernali, per non rendere saturo di vapori tossici l'intero ambiente di lavoro. Le due zone interessate da tale impianto sono adiacenti al deposito delle vernici.

Altri impianti specifici dell'attività in esame sono quelli contenuti nelle canalizzazioni ad anello che corrono in alto sulle pareti perimetrali interne e sul soffitto al centro del locale officina. Si tratta di canalizzazioni che, tramite discendenti, distribuiscono in vari punti dell'autofficina le prese per l'energia elettrica (220, 380, 12 e 24 Volt), gli attacchi per l'aria compressa e quelli per l'impianto di aspirazione. Su entrambi gli anelli sono presenti tre punti di distribuzione, ma mentre sull'anello esterno questi sono fissati alle pareti, sull'anello interno i terminali sono scorrevoli in modo da poter raggiungere vari punti interni a seconda delle necessità d'impiego.

In prossimità del portone d'ingresso che affaccia verso Via della Meccanica, è presente un ponte di sollevamento in grado di alzare le autovetture fino ad un'altezza massima di circa 2 mt. In fase di riposo il piano del ponte si posiziona allo stesso livello del pavimento.

L'impianto idrico antincendio è costituito da una rete ad idranti presenti sulle pareti interne al fabbricato in prossimità degli ingressi; all'esterno nel piazzale è presente un anello con ulteriori tre idranti soprasuolo con attacco autopompa. L'intero impianto non è stato mai collaudato né attivato.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico all'interno del locale, sono state realizzate solo le predisposizioni rimandando ad un secondo momento il completamento di detti impianti.

In precedenza si è fatto menzione del forno per carrozzieri presente sul lato nord-est dell'officina; alle spalle di tale forno sono presenti, sotto un'ampia tettoia tutte le macchine per il riscaldamento e l'immissione dell'aria calda. L'impianto risulta funzionante ed in buono stato manutentivo.

Uscendo dall'autocarrozzeria e salendo per una piccola scala in ferro, si raggiunge un piccolo vano utilizzato a deposito dal quale attraverso una finestra interna si guarda direttamente nel locale officina.

Nel vertice sud-est del piazzale è presente un piccolo casotto indipendente di circa 27mq lordi organizzato in due vani distinti di 12 e 15 mq. Al di sotto di tale costruzione, sono state realizzate due vasche interrate di accumulo dell'acqua in cemento armato. Tale corpo di fabbrica sarebbe dovuto servire, secondo le indicazioni riportate nella concessione edilizia, a

deposito dei rifiuti derivanti dalle lavorazioni.

Si evidenzia che le utenze idriche e del gas, nonché la fornitura dell'energia elettrica, sono dotate di contatori unici per tutto il compendio immobiliare, fatto questo comune per le attività produttive ricadenti nelle aree industriali di competenza del Consorzio [REDACTED]

### 1.3. ELABORATI GRAFICI E PLANIMETRIE DESCRITTIVE

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.

Il fabbricato è stato costruito giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Potenza ai sensi della Legge 10/1977 in data 23.1.1993, protocollo generale n. 13241 e 22994, pratica n. 161 anno 1992.

## 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, il lotto in esame è costituito dalle seguenti unità censite al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 50, particella 1619 sub 2, categoria C/3 classe 6, consistenza 613 mq, superficie catastale 643mq, rendita € 2152,80;
- foglio 50, particella 1620 sub 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 12mq, rendita € 22,72;
- foglio 50, particella 1620 sub 2, categoria C/2 classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale 15mq, rendita € 28,41.

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

## 5. CONFINI

Il laboratorio artigianale (particella 1619/2) ha i seguenti confini:

- Piano superiore: terrazzo (particella 1619/5);
- Nord: proprietà [REDACTED]
- Sud: corte comune (particella 1618);
- Ovest: corte comune (particella 1618) ed alloggio di proprietà del debitore (particella 1619/3);
- Est: corte comune (particella 1618).

Il corpo di fabbrica secondario (particella 1620) ha i seguenti confini:

- Nord: corte comune (particella 1618);
- Sud: recinzione fascia di pertinenza dell'acquedotto;
- Ovest: corte comune (particella 1618);
- Est: proprietà [REDACTED]

### 5.1. 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]

### 5.2. 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.

Il contatore dell'acqua è ubicato a 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.

## 6. 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 isotermitici>>.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Potenza sono stati rintracciati anche i seguenti documenti:

- Nulla osta del 29.09.1992 prot. n°4237 rilasciato dal Consorzio Sviluppo Industriale di Potenza ai fini della concessione edilizia;
- Parere favorevole del 23.07.1992 prot. n°1806 rilasciato dal Servizio Igiene e Sanità Pubblica della ASL n°2 di Potenza relativo al progetto di cui alla concessione edilizia.
- Parere preventivo con prescrizioni rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Potenza, Ufficio Prevenzione in data 14.12.1992 prot. n°9100-495.

In ordine a quest'ultimo parere preventivo, si evidenzia che le prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini del rilascio del parere favorevole in fase di esame progetto e per il successivo rilascio del certificato di prevenzione incendi, imponevano una serie di rilevanti modifiche al progetto sottoposto ad esame per quanto concerneva la "produzione e revisione di furgonati leggeri isotermitici".

In base al progetto presentato ai fini delle varie autorizzazioni, l'attività prevista doveva avere carattere prevalentemente industriale (produzione di furgonati). Allo stato attuale, l'attività intrapresa risulta essere di tipo artigianale (autocarrozzeria).

## **7. ABUSI EDILIZI RISCOVTRATI**

L'unica difformità riscontrata riguarda la realizzazione del locale di circa 19 mq realizzato al di sopra del gruppo dei servizi igienici, sfruttando la maggiore altezza interna del capannone industriale; questo locale non era previsto nel progetto originale.

## **8. CERTIFICATI 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 neanche le certificazioni conseguenti.

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

L'unità immobiliare è attualmente e concretamente utilizzata ad officina per autocarrozzeria.

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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato sig. [REDACTED] che tuttora lo utilizza per l'esercizio della propria attività artigianale (autocarrozzeria).

## **11. 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.

## **12. INDAGINI DI MERCATO**

Nel corso delle indagini di mercato svolte dallo scrivente non sono stati rinvenuti dati

significativi riferibili ad immobili analoghi o similari a quello in esame.

Gli unici dati significativi sono stati desunti dall'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio che fornisce le seguenti informazioni, riferite al secondo semestre dell'anno 2006:

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	NORMALE	Min	360	L	1,6	L
		Max	470		2,3	
Capannoni tipici	NORMALE	Min	360	L	1,6	L
		Max	470		2,3	
Laboratori	NORMALE	Min	580	L	2	L
		Max	690		2,6	

### 13. CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA

Nel caso in esame, si farà riferimento, ai fini della stima, alla superficie lorda catastale delle unità immobiliari costituenti il lotto in esame. Questa è data dalla somma delle superfici catastali delle singole particelle e cioè:

$$S_1 = 643 + 12 + 15 = 670 \text{ mq}$$

### 14. 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:

- a) criterio della stima sintetico-comparativa
- b) 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.

### 15. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

L'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio fornisce per la zona in esame il valore medio unitario per immobili a destinazione produttiva (laboratori) oscillante da un minimo di 580 €/mq ad un massimo di 690 €/mq.

Tali valori si riferiscono a laboratori in stato conservativo normale.

Assumendo a riferimento il valore unitario massimo fornito dall'Osservatorio si ottiene il seguente valore di mercato:

$$V1 = 690 \text{ €/mq} \times 670 \text{ mq} = \text{€ } 462.300,00$$

### 16. METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI

#### 16.1. 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 2 €/mq e 2,6 €/mq per immobili ad uso deposito.

Assumendo a riferimento tale valore unitario, possiamo valutare il probabile fitto lordo mensile unitario per l'immobile in esame pari a 2,50 €/mq.

Il reddito lordo annuale, pari appunto al fitto lordo annuale, sarà pari a:

$$R_{\text{lordo}} = 670 \text{ mq} \times 2,5 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 20.100,00=$$

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:

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} \times 2/3 = 20.100 \times 2/3 = \text{€ } 13.400,00$$

## 16.2. 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 estrinseche 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 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)

$\beta = 0,2$

Pertanto si stima il saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 1,5\% + 0,2 \times (8\% - 1,5\%) = 1,5\% + 0,2 \times 6,5\% = 1,5\% + 1,30\% \text{ e quindi}$$

$$r = 2,80\%$$

### 16.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

$$V = R_{\text{netto}} / r = 13.400 / 0,028 = \text{€ } 478.571,00 \text{ ed in cifra tonda}$$

$$V_2 = \text{€ } 479.000,00$$

A detto valore di mercato corrisponde un valore unitario di circa 699 €/mq.

### 16.4. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI

Nella tabella relativa alle influenze ascendenti e discendenti del più probabile prezzo corrente sono stati riportati, per ogni lotto esaminato, i valori dei coefficienti correttivi (*vedasi tabella allegata alla relazione generale*). Per il lotto in esame sono stati stimati i seguenti coefficienti:

$$K_f = 1,17$$

$$K_u = 1,08$$

$$K_g = K_f \times K_u = 1,17 \times 1,08 = 1,26$$

### 17. VALORE STIMATO DEL LOTTO

Con i metodi sopra descritti sono stati ricavati i due valori seguenti:

$$V_1 = \text{€ } 462.300,00$$

$$V_2 = \text{€ } 479.000,00$$

I valori sopra riportati sono sufficientemente prossimi fra loro, per cui si ritiene congruo considerare il valore stimato attraverso il metodo della capitalizzazione dei redditi netti, in quanto tiene conto anche delle potenzialità reddituali dell'immobile, legate alla stima del saggio di capitalizzazione.

Tenuto conto del coefficiente globale delle influenze ascendenti e discendenti (stimato pari a 1,26), si ottiene il seguente valore di mercato del lotto n° 5:

$$V_{(\text{lotto } 5)} = 479.000,00 \times 1,26 = \text{€ } 605.264,00 \text{ ed in c.t.}$$

$$V_{(\text{lotto } 5)} = \text{€ } 605.300,00$$

### 18. QUOTA DI SPETTANZA DEL DEBITORE ESECUTATO

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

### 19. RIEPILOGO FINALE – LOTTO N° 5

**Ubicazione:** Comune di POTENZA, Via della Meccanica nn° 9-11, piano terra.

**Dati catastali:** Comune censuario di Potenza, foglio 50 particelle:

- 1619 sub 2, categoria C/3 classe 6, consistenza 613 mq, superficie catastale 643mq, rendita € 2152,80;
- 1620 sub 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 8 mq, superficie catastale 12mq, rendita € 22,72;
- 1620 sub 2, categoria C/2 classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale 15mq, rendita € 28,41.

**Confini:**

**laboratorio artigianale (particella 1619/2):** Piano superiore: terrazzo (particella 1619/5); Nord: proprietà [REDACTED] Sud: corte comune (particella 1618); Ovest: corte comune (particella 1618) ed alloggio di proprietà del debitore (particella 1619/3); Est: corte comune (particella 1618).

**corpo di fabbrica secondario (particella 1620):** Nord: corte comune (particella 1618); Sud: recinzione fascia di pertinenza dell'acquedotto; Ovest: corte comune (particella 1618); Est: proprietà [REDACTED]

Valore di mercato stimato del lotto: € **605.300,00**

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.

## 20. 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 dell'occupante [REDACTED]
- 5) certificato dello stato di famiglia dell'occupante [REDACTED]
- 6) certificato di matrimonio del debitore esecutato [REDACTED]
- 7) reperto fotografico.

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

Il C.T.U.

Ing. Canio CORDASCO