

**Studi
Tecnici** 
Geometra
Giuseppina BRUZZESE
Via Roma, n. 82 int. 3
85040 NEMOLI (PZ)
Cod. Fisc. BRZ GPP 71B49 E409L
Partita IVA 0 1 5 1 2 2 2 0 7 6 3
tel/fax 0973 40191 cell. 338 1736215
e-mail giuseppina.bruzzoese@geometri.potenza.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N.° 64/2011 R.G.E.

TRA

Banca CARIME S.p.A.

CONTRO



Giudice Relatore: dott.ssa Alessandra ZINGALES

ALLEGATI

Nemoli, 26 aprile 2016

IL C.T.U.
geom. Giuseppina BRUZZESE



INDICE

- 1) Relazione di stima;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Elaborato Planimetrico e Piante catastali;
- 4) Visure catastali;
- 5) Richiesta visione atti Comune di Sant'Arcangelo;
- 6) Piante attuali dell'immobile;
- 7) Atto Compravendita beni oggetto di pignoramento;
- 8) Comunicazione di sopralluogo e ricevute;
- 9) Documentazione Fotografica interna ed esterna;
- 10) Ricevute di trasmissione della relazione alle parti;
- 11) Descrizione del bene con individuazione catastale.

...



RELAZIONE DI STIMA



**Beni in Sant'arcangelo (Potenza) Via Verga 9
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sita in Sant'arcangelo (Potenza) frazione San Brancato Via Verga 9.

Composta da immobile che si sviluppa su quattro livelli: piano terra, primo, secondo e terzo (sottotetto).

Il piano terra è privo di rifiniture interne ed è adibito a deposito-garage.

Il piano primo al quale si accede da una scala esterna rustica posta direttamente sulla stradina privata è adibito a zona giorno composta da un unico vano adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, da un vano bagno ed un vano ripostiglio. Nell'ingresso vi è la predisposizione di una scala interna di collegamento al piano terra posta in un piccolo vano.

Dal piano primo si accede al piano secondo attraverso una comoda scala.

Il piano secondo è composto da tre stanze da letto ed un bagno. La scala di collegamento arriva ad un pianerottolo dal quale si accede al piano terzo (sottotetto) attraverso una botola.

Il sottotetto piano terzo è composto da un unico vano ed un bagno.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **294.39**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 18 mappale 655 subalterno 8, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq 145, composto da vani vani 5.5, posto al piano 1-2, - rendita: € 497,09.

Coerenze: [REDACTED], con stradina privata e [REDACTED].

- fabbricati: intestata a [REDACTED]
[REDACTED] foglio 18 mappale 655 subalterno 6, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 73, composto da vani mq. 64, posto al piano T, - rendita: € 132,21.

Coerenze: [REDACTED], con stradina privata e [REDACTED].

- A.1. **bene comune non
censibile a tutti i sub
corte, stradina di
accesso e scala di
ingresso:**

fabbricati: foglio 18 mappale 655 subalterno 1.

- A.2. **bene comune non
censibile corte comune
ai sub 6 e 8:**

fabbricati: foglio 18 mappale 655 subalterno 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

agricole i principali centri limitrofi sono Senise - Villa D'Agri, le attrazioni storiche presenti sono: Monastero dell'Orsoleo.



Collegamenti pubblici (km): aeroporto (200), autostrada (85), ferrovia (50), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene e dai figli [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIME S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Stefano Paladini notaio, in Sant'Arcangelo in data 26/10/2006 ai nn. 9797/2064 registrato a Lagonegro in data 02/11/2006 ai nn. 888 serie 1 iscritto a Potenza in data 27/10/2006 ai nn. 23894/6802
importo ipoteca: 180.000,00 (euro centoottantamila/00)
importo capitale: 120.000,00 (euro centoventimila/00)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA BASILICATA S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Equitalia Basilicata S.p.A. in data 09/04/2010 ai nn. 40422 iscritto a Potenza in data 13/04/2010 ai nn. 62619/1105
importo ipoteca: 20.370,60 (euro ventimilatrecentosettanta/60)
importo capitale: 10.185,30 (euro diecimilacentottantacinque/30)
Ipoteca legale per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 sul fabbricato censito in catasto al foglio 18 part. 655 sub. 8..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo verbale di pignoramento immobile a favore di Banca Carime S.p.A. contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Lagonegro in data 06/10/2011 ai nn. 1150 trascritto a Potenza in data 31/10/2011 ai nn. 14896/11618

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] data a Sant'Arcangelo il 25/02/1967 TRN SLL 67B65 I305X proprietario dal 10/07/1993 al 19/10/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Libero De Bellis notaio in Potenza in data 10/07/1993 ai nn. 156999/20263 registrato a Potenza in data 26/07/1993 ai nn. 1759 trascritto a Potenza in data 03/08/1993 ai nn. 9157/8110

[redacted] in forza di atto di compravendita a firma di Stefano Paladini notaio in Sant'Arcangelo in data 19/10/2006 ai nn. 9784/2057 trascritto a Potenza in data 27/10/2006 ai nn. 23892/14048

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 56/1988 per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione intestata [redacted] Concessione Edilizia

P.E. n. prot. 0009471 del 10 luglio 2006 per lavori di Interventi di manutenzione ordinaria intestata a [redacted] Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sita in Sant'arcangelo (Potenza) frazione San Brancato Via Verga

Composta da immobile che si sviluppa su quattro livelli: piano terra, primo, secondo e terzo (sottotetto).

Il piano terra è privo di rifiniture interne ed è adibito a deposito-garage.

Il piano primo al quale si accede da una scala esterna rustica posta direttamente sulla stradina privata è adibito a zona giorno composta da un unico vano adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, da un vano bagno ed un vano ripostiglio. Nell'ingresso vi è la predisposizione di una scala interna di collegamento al piano terra posta in un piccolo vano.

Dal piano primo si accede al piano secondo attraverso una comoda scala.

Il piano secondo è composto da tre stanze da letto ed un bagno. La scala di collegamento arriva ad un pianerottolo dal quale si accede al piano terzo (sottotetto) attraverso una botola.

Il sottotetto piano terzo è composto da un unico vano ed un bagno. sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **294.39**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 18 mappale 655 subalterno 8, categoria A/2, classe 3, superficie catastale mq 145, composto da vani vani 5,5, posto al piano 1-2, - rendita: €. 497,09.

Coerenze: [redacted] con stradina privata e [redacted].

- fabbricati: intestata a [redacted] foglio 18 mappale 655 subalterno 6, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 73, composto da vani mq. 64, posto al piano T, - rendita: €. 132,21.

Coerenze: [redacted] con stradina privata [redacted].

L'edificio è stato costruito nel 1990, ristrutturato nel 2006.

L'unità immobiliare è identificata con il numero [redacted] di via Verga di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato: deposito-garage	Sup. reale lorda	76.68	0.50	38.34
Piano terra: abitazione zona giorno	Sup. reale lorda	71.53	1.00	71.53
Piano terra: balcone	Sup. reale lorda	8.22	0.30	2.47
Piano Primo: abitazione zona notte	Sup. reale lorda	76.44	1.00	76.44
Piano primo: balcone	Sup. reale lorda	20.02	0.30	6.01
Piano secondo (sottotetto)	Sup. reale lorda	41.50	0.80	33.20
	Sup. reale lorda	294.39		227.98

Giudice Dr. Alessandra ZINGALES
Perito: Geom. Giuseppina BRUZZESE



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: interna, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosta, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Accessori:

A.1. bene comune non censibile a tutti i sub corte, stradina di accesso e scala di ingresso:

fabbricati: foglio 18 mappale 655 subalterno 1.

è posto al piano terra, è composto da stradina di accesso e scala di ingresso alle abitazioni.

A.2. bene comune non censibile corte comune ai sub 6 e sub 8:

fabbricati: foglio 18 mappale 655 subalterno 3.

è posto al piano seminterrato e terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 140 circa



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per trovare il più probabile valore di mercato è quello comparativo.

La stima dell'immobile è avvenuta col metodo comparativa del confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima, ho eseguito una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli della presente stima avvenuti di recente nel comune di Sant'Arcangelo, inoltre sono stati acquisiti dall'Agenzia delle Entrate i dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Sant'Arcangelo della zona ove ricade l'immobile.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza dei terreni o dei fabbricati che è il metro quadro di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Potenza (agenzia delle Entrate), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, ufficio tecnico di Sant'Arcangelo.

8.3. Valutazione corpi

A. villetta a schiera laterale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano seminterrato: deposito-garage	38.34	€ 850.00	€ 32.589,00
Piano terra: abitazione zona giorno	71.53	€ 850.00	€ 60.800,50
Piano terra: balcone	2.47	€ 850.00	€ 2.096,10
Piano Primo: abitazione zona notte	76.44	€ 850.00	€ 64.974,00
Piano primo: balcone	6.01	€ 850.00	€ 5.105,10
Piano secondo (sottotetto)	33.20	€ 850.00	€ 28.220,00
	227.98		€ 193.784,70

- Valore corpo:	€ 193.784,70
- Valore accessori:	€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 196.784,70
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 196.784,70



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	villetta a schiera laterale con annesso bene comune non censibile a tutti i sub corte,			
A	stradina di accesso e scala di ingresso, bene comune non censibile corte comune ai sub 6 sub e 8.	294.39	€ 196.784,70	€ 196.784,70

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 29.517,71

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile oggetto di stima non può essere diviso in lotti in quanto i piani sono collegati tra loro. Una eventuale divisione comporterebbe una diminuzione di valore dell'intera villetta.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 167.267,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 160.267,00

Nemoli, 9 aprile 2016

il perito
Geom. Giuseppina BRUZZESE

