

TRIBUNALE DI POTENZA

STUDIO TECNICO DOTT. ARCH. ANTONIO MORESE

Via del Popolo n. 28 Tel. 0971410854
85100 Potenza

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento n. 145/00 contro XXXXXXXXX

STIMA DI VALORE DI IMMOBILI

POTENZA

IL C.T.U.
Dott. Arch. Antonio Morese

PREMESSA

Con ordinanza emessa in data 13/10/2005, si nominava il sottoscritto, Architetto Antonio Morese, con studio in Potenza alla via del Popolo n. 28, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Potenza al n. 326, quale C.T.U. nel procedimento n. 145/00 nei confronti di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX sposati ed in regime di comunione di beni.

Prestato il giuramento di rito, mi era affidato il seguente incarico:

- Verificare la completezza della documentazione;
- Redigere perizia di stima secondo i quesiti formulati nell'udienza.

Verificata la completezza della documentazione, il sottoscritto procedeva alle operazioni peritali e quindi all'esame dei beni pignorati.

I beni appartenenti a XXXXXXXX, sposati in regime di comunione di beni, indicati negli atti di pignoramento, oggetto di vendita e quindi della presente perizia, sono così descritti negli atti di proprietà di XXXXXXXX, residente in Avigliano (PZ) alla contrada Carpinelli n. 12:

1. Fabbricato sito in Avigliano (PZ) alla Contrada Carpinelli, costituito da: piano terra, primo piano e secondo piano in catasto:
 - A) foglio n. 94, part. 618 sub 4, classe C/2 di mq. 43;
 - B) foglio n. 94, part. 618 sub 5, classe C/2 di mq. 120;
 - C) foglio n. 94, part. 618 sub 6, classe C/2 di mq. 239;
 - D) foglio n. 94, part. 618 sub 7, classe A/3 di vani 3,5 e di mq. 52;
 - E) foglio n. 94, part. 618 sub 8, classe A/3 di vani 4 e di mq. 59;
 - F) foglio n. 94, part. 618 sub 9, classe A/3 di vani 6,5 e di mq. 132;
 - G) foglio n. 94, part. 618 sub 10, classe A/3 di vani 3,5 e di mq. 46;
 - H) foglio n. 94, part. 618 sub 11, classe A/3 di vani 3,5 e di mq. 38;
2. Terreni in Avigliano (PZ) alla Contrada Carpinelli:
 - I) foglio n. 94, part. 617 di are 24 e centiare 66;
 - L) foglio n. 94, part. 619 di are 25 e centiare 46;

di proprietà di XXXXXXXX, nata a Potenza il XXXXXXXX, residente in Avigliano (PZ) alla contrada Carpinelli n. 12:

- M) terreno in Avigliano (PZ) alla Contrada serra Maccarone riportato in Catasto al foglio n. 94 part. 357 di are 35 e centiare 29, seminativo classe 4;
- N) terreno in Potenza alla Frazione Giuliano riportato in Catasto al foglio n. 15 part. 2215 di ettari 1, are 88 e centiare 56, seminativo classe 3.

La descrizione su riportata trova riscontro nelle visure Catastali eseguite dal sottoscritto, come si rileva dalla allegata certificazione (visure, planimetrie ed estratti catastali).

Importante considerazione preliminare

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha constatato la realizzazione nell'appartamento individuato in catasto al sub 9 di una veranda adibita a cucina facente parte integrale di detta abitazione. Tale locale è stato realizzato in assenza di concessione/autorizzazione da parte degli organi preposti.

E' stata inoltre constatata la realizzazione di due appartamenti nel locale individuato in catasto al sub 5 classe C/2 quindi deposito o magazzino, con il conseguente cambio di destinazione d'uso per da "deposito" ad "abitazione", anche questa in assenza di concessione/autorizzazione da parte degli organi preposti.

Si precisa che per queste trasformazioni non è stata presentata domanda di condono, e che è ottenibile il rilascio della concessione/autorizzazione in "sanatoria" purché il proprietario disponga di sufficiente superficie da asservire urbanisticamente a tali realizzazioni.

STIMA DEL FABBRICATO

Il criterio di stima applicato è quello della determinazione del valore venale dell'immobile ottenuto in parte dall'esperienza personale nel settore, in parte dalla consultazione di quotidiani e riviste specifiche ed in considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di locali dalle caratteristiche simili a quelli in oggetto.

ELEMENTI COMUNI

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato indicato in precedenza al n. 1) sorge nella frazione Carpinelli del comune di Avigliano (PZ) a circa 3 Km. da detto centro abitato cui la frazione è collegata da una strada comunale non in buonissime condizioni.

L'immobile consiste in un fabbricato composto da un piano terra adibito a depositi e magazzini, da un primo destinato ad abitazione e da un piano a mansarda con due abitazioni.

Il fabbricato si presenta con accesso da un ampio piazzale asfaltato e recintato, chiuso da una cancellata dal n. civico 12 di via Carpinelli nella omonima frazione di Avigliano (PZ) con l'ingresso alle abitazioni frontalmente alla stessa strada attraverso una scalinata doppia per l'ingresso alle due ali uguali da cui è composto l'immobile.

L'edificio esternamente si presenta in buone condizioni, anche se in alcuni punti si è verificato distacco di intonaco.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato oggetto di stima sorge nel Comune di Avigliano (PZ) alla frazione Carpinelli identificato in Catasto:

- al foglio n. 94 particella n. 618 sub 4 cat. C/2, sub 5 cat. C/5, sub 6 cat C/2, sub 7 cat A/3, sub 8 cat A/3, sub 9 cat.A/3, sub 10 cat A/3 e sub 11 cat A/1 tutti classe 1 ad eccezione del sub 9 classe 2; intestati a Mecca Antonio, nato ad Avigliano (PZ) il 18/10/1953 per 1000/1000.

STRUTTURA

Il fabbricato in oggetto è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizi.

ANNO DI COSTRUZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

Per la costruzione del fabbricato venne rilasciata dal Comune di Avigliano la Concessione Edilizia n. 84/1992 ed in variante la Concessione Edilizia n. 49 anno 1994/96 prot. n. 3226 e 9288 per la costruzione, nonché la voltura della Concessione già a nome di XXXXXXXXX, a XXXX, come risultante dalle allegate fotocopie.

CONFINI

Il fabbricato confina con: XXXXXXXXX per due lati, con strada comunale, e con terreno di proprietà dello stesso XXXXX, salvo altri.

DATI RELATIVI AI LOCALI AL PIANO TERRENO

Al piano terreno trovano sistemazione tre locali adibiti a depositi e magazzini.

PRIMO LOCALE AL PIANO TERRENO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il primo locale in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 **sub 4** classe 1 categoria C/2 Rendita €37,35 ed intestato a XXXXXX, nato ad Avigliano (PZ) il 18/10/1953 proprietario per 1000/1000.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Il magazzino non è dotato di alcun impianto, è privo di intonaci, pavimento e finestre. E' presente solo una porta esterna in acciaio.

RIFINITURE

Le rifiniture sono come detto completamente assenti.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

La porta esterna, come detto è di acciaio, mentre non vi sono porte interne e finestre.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti ed i rivestimenti sono assenti, il pavimento è in battuto di cemento.

PITTURE INTERNE ED ESTERNE

La pittura interna è inestinte in quanto mancano gli intonaci.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è buono.

CONSIDERAZIONI

L'immobile si compone di un unico locale adibito al deposito ed è privo di ogni rifinitura (pavimenti, intonaci interni, rivestimenti ecc.).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale ha una superficie netta di mq. 42,50 e per quanto detto in precedenza ha una valutazione estremamente bassa.

Considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€150,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
Piano terra		
Magazzino	Mq. 42,50	Mq. 42,50
CONSISTENZA TOTALE		Mq. 42,50

A) In conclusione si ottiene il valore di €150,00 x mq. 42,50 = **€6.375,00**
Diconsi €Seimilatrecentosettantacinque,00

*

SECONDO LOCALE AL PIANO TERRENO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il secondo locale in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 **sub 5** classe 1 categoria C/2 Rendita €113,26 ed intestato a XXXXXX, nato ad XXXXXXXX proprietario per 1000/1000.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il locale, accatastato come deposito e magazzino (come già detto in premessa) è stato diviso in due appartamenti per abitazione senza le relative autorizzazioni, è stata quindi eseguita la valutazione considerando il locale come da accatastamento e cioè un unico deposito, ferme restando le considerazioni sulla possibilità di ottenere una concessione in sanatoria.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Non è presente un impianto di riscaldamento. Al momento del sopralluogo non erano ancora presenti gli apparecchi sanitari.

RIFINITURE

Entrambi gli appartamenti sono rivestiti con pannelli in doghe di legno, e per entrambi le opere di sistemazione interna si presentano ancora in esecuzione.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Le porte esterne sono di legno, mentre quelle interne non sono ancora state collocate.
Le finestre sono in legno con vetri camera e scuretti in legno.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti di ceramica rettangolare colore chiaro di tipo economico. Anche nei bagni è posto in opera del rivestimento in piastrelle di ceramica.

PITTURE INTERNE

La pittura interna è assente in quanto sulle pareti sono sistemati pannelli in doghe di legno.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è buono, essendo al momento ancora in fase di completamento.

CONSIDERAZIONI

L'immobile come detto si compone di due appartamenti adibiti ad abitazione e si presentano al momento ancora in fase di completamento. Hanno due camere più bagno e cucina cadauno. Essendo locali con lavori ancora in esecuzione al momento del sopralluogo non erano occupati.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli appartamenti hanno una superficie netta complessiva di mq. 118,29.

Per quanto detto in merito alla mancanza di autorizzazione per le trasformazioni eseguite, la stima è stata effettuata, nonostante i locali siano agli effetti reali delle abitazioni, valutazione con la destinazione d'uso vigente e cioè come magazzini e depositi, il che comporta una evidente e notevole decurtazione di valore.

Considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€250,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
Piano terra	Magazzino mq. 118,29	Mq. 118,29
CONSISTENZA TOTALE		Mq. 118,29

B) In conclusione si ottiene il valore di €250,00 x mq. 118,29 = €29.572,50

Diconsi €Ventinovemilacinquecentosettantadue,50

*

TERZO LOCALE AL PIANO TERRENO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terzo locale in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 **sub 6** classe 1 categoria C/2 Rendita €209,84 ed intestato a XXXXXX, nato ad XXXXXX proprietario per 1000/1000.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Il magazzino è dotato di impianto elettrico in canne di P.V.C. esterne. Non dotato di impianto di riscaldamento.

RIFINITURE

Le rifiniture sono adatte alla destinazione di uso essendo il locale adibito a deposito e magazzino.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Le porte esterne sono di alluminio verniciato nero con specchiature a vetro, è privo di porte interne di collegamento tra i tre ambienti in cui è stato diviso l'immobile con tramezzature di cartongesso.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono di ceramica rettangolare colore chiaro economico.

PITTURE INTERNE

La pittura interna è di tipo calce color bianco.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è buono.

CONSIDERAZIONI

L'immobile è stato diviso in tre ambienti con la realizzazione di tramezzature di cartongesso ed è adibito a deposito e a magazzino. Al momento del sopralluogo il locale era occupato da un laboratorio di falegnameria per la produzione di infissi.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale ha una superficie netta di mq. 209,30.

Considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€250,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
Piano terra	Deposito	Mq. 209,30
CONSISTENZA TOTALE		Mq. 209,30

C) In conclusione si ottiene il valore di €250,00 x mq. 209,30 = **€52.325,00**

Diconsi €Cinquantaduemilatrecentoventicinque,00

*

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI APPARTAMENTI

Al primo piano del fabbricato, trovano collocazione i tre appartamenti per abitazione differenti tra di loro sia per il diverso livello e qualità delle finiture che per grandezza.

L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due scalinate separate, che conducono alle due ali del fabbricato in cui è diviso l'immobile. Attraverso la scala con gradini in cotto posta sulla destra e chiusa da un portone in alluminio nero con specchiature a vetro si accede all'appartamento più grande ed alla mansarda sovrastante, attraverso la scala di sinistra, anche essa con gradini in cotto ma senza infisso esterno, si accede a due appartamenti ed alla mansarda sovrastante.

*

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (sub 7) DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 sub 7 categoria A/3 Classe 1 Consistenza vani 3,5 Rendita €99,42 ed intestato a XXXXXXXX proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto si compone di due camere, cucina e bagno. Si presenta al momento senza pittura e con vistose macchie di muffa sulle pareti e sui soffitti. Per quanto detto non è occupato da alcun nucleo familiare.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Nell'appartamento sono presenti sia l'impianto elettrico che idrico sottotraccia, è presente anche l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia a gas anche per la produzione di acqua calda.

RIFINITURE

Le rifiniture ove presenti sono di scarsa qualità.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

E' presente la porta di ingresso in legno, mentre quelle interne (in legno) sono di tipo economico e probabilmente recuperate da altro appartamento. Le finestre sono in legno di buona fattura, con persiane alla romana anche esse in legno e vetri camera.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di tipo economico.

PITTURE INTERNE

L'appartamento si presenta senza pittura.

CONSIDERAZIONI

Come detto, l'appartamento è privo di alcune rifiniture, mentre le altre sono di tipo economico ed in cattivo stato di manutenzione, come detto in tutti gli ambienti sono visibili grandi macchie di muffa sia sulle pareti che sui soffitti.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento ha una superficie netta abitabile di mq. 54,01.

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di locali dalle caratteristiche simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€500,00** per mq. netto.

PIANO 1°		SUPERFICIE NETTA
Abitazione	Mq 54,01	Mq. 54,01
CONSISTENZA TOTALE		Mq. 54,01

F) In conclusione si ottiene il valore di €500,00 x mq. 54,01 = **€ 27.005,00**

Diconsi €Ventisette milacinque,00

*

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (sub 8) DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 sub 8 categoria A/3 Classe 1 Consistenza vani 4 Rendita €113,62 ed intestato a XXXXXXXX proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto si compone di due camere, cucina, bagno ed un balcone. Al momento di esecuzione del sopralluogo era abitato dal nucleo familiare del sig. XXXXXX composto da tre persone.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia è altresì dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria e di radiatori in ghisa.

RIFINITURE

Le rifiniture sono di buona qualità.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

La porta di ingresso è in legno, mentre quelle interne sono in legno laccato di colore bianco. I balconi e le finestre sono in legno di buona fattura, con persiane alla romana anche esse in legno e vetri camera.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono di ceramica in tutti gli ambienti compreso il bagno di buona qualità. I rivestimenti anche essi in ceramica con decori, sono presenti nel bagno per una altezza di m. 1,80.

PITTURE INTERNE

La pittura interna è tempera color bianco.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è buono, trattandosi di una recente costruzione. Il bagno è dotato di water, lavabo, bidet e vasca da bagno buono stato di manutenzione.

CONSIDERAZIONI

Come detto, l'appartamento è in buone condizioni ed ha un livello di finiture nel complesso buono. Nel soggiorno è presente in un angolo del soffitto una macchia di umido dovuta probabilmente ad infiltrazioni di acqua dal livello superiore intorno ad una canna fumaria.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento ha una superficie netta abitabile di mq. 51,24 con mq. 17,60 di balcone. Avendo questo appartamento rifiniture di qualità nettamente superiore agli altri e, in considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di locali dalle caratteristiche simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€750,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
Primo piano	Abitazione mq. 51,24	Mq. 51,24
Balconi	Mq. 17,60 x 0,50 = mq. 8,80	Mq. 8,80
CONSISTENZA TOTALE		Mq. 60,04

E) In conclusione si ottiene il valore di €750,00 x mq. 60,04 = **€45.030,00**

Diconsi €Quarantacinquemilatrenta,20

*

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO (sub 9) DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 sub 9 categoria A/3 Classe 2 Consistenza vani 6,5 Rendita €218,20 ed intestato a XXXXXX proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

L'appartamento si compone di tre camere da letto, una sala da pranzo, soggiorno, cucina, tre bagni ed un balcone. Al momento del sopralluogo era occupato dal nucleo familiare del Sig. XXXXXXXXX composto da 5 persone.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia è altresì dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano anche per la produzione di acqua calda sanitaria e di radiatori in ghisa, non collegato alla rete, ma rifornito attraverso un contenitore esterno (bombolone).

RIFINITURE

Le rifiniture sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

La porta di ingresso è in legno come quelle interne con specchiature a vetro. I balconi e le finestre sono in legno con persiane alla romana anche esse in legno e vetri camera.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono di ceramica chiara di buona qualità in tutti gli ambienti. I rivestimenti, presenti nei tre bagni per una altezza di m. 2,40 nel primo e di circa m. 2,20 negli altri sono di buon livello. La cucina, realizzata in una veranda è rivestita interamente con doghe di legno verniciato.

PITTURE INTERNE

La pittura interna è di tipo a tempera di colore chiaro in tutti gli ambienti ad eccezione del salotto in cui è di tipo spatolato.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dell'appartamento descritto è buono, trattandosi di una recente costruzione. I bagni sono dotati di water, lavabo, bidet e vasca da bagno il più grande, mentre nel secondo è presente un box doccia in sostituzione della vasca da bagno e nel terzo manca sia la doccia sia la vasca da bagno. In uno degli angoli del salotto è collocato un camino, mentre in cucina è sistemata una stufa per riscaldare detto ambiente privo di radiatore.

CONSIDERAZIONI

Come detto, l'appartamento è in buone condizioni ed ha un livello di finiture molto buono, nel soggiorno è presente in un angolo del soffitto una macchia di umido dovuta probabilmente ad infiltrazioni di acqua dal livello superiore. **Nell'eseguire le operazioni di stima del valore si è detratta dalla superficie abitabile e quindi dalla valutazione quella del locale adibito a cucina di mq. 22,11 per quanto detto in premessa, poiché posto in una veranda non condonata.**

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento ha una superficie netta abitabile di mq. 107,37 (al netto di mq. 22,11 di veranda) con mq. 92,11 di balconi e terrazzo.

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di locali dalle caratteristiche simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€750,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
Primo piano	Abitazione mq. 107.37	Mq. 107,37
Balcone e terrazzo	Mq. 92,11 x 0,50 =	Mq. 46,05
CONSISTENZA TOTALE		Mq. 153,42

**D) In conclusione si ottiene il valore di €750,00 x mq. 153,42 = € 115.065,00
Diconsi €Centoquindicimilasessantacinque,60**

*

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO SUB 10 DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 sub 10 categoria A/3 Classe 1 Consistenza vani 3,5 Rendita €99,42 ed intestato a XXXXXXXX proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è un locale sottotetto composto da tre camere, un piccolo bagno ed un ripostiglio. Gli ambienti sono privi di rifiniture, con i soli intonaci e pavimenti, privi di infissi interni con i radiatori e l'impianto idrico. Essendo una mansarda ha una altezza molto limitata che è

ad un estremo di m. 0,90 il che consente una abitabilità in vero molto limitata e solo in una piccola parte di alcuni ambienti. L'appartamento è per quanto detto non abitato.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia è altresì dotato di impianto di riscaldamento ma privo di caldaia, il bagno è privo di apparecchi sanitari.

RIFINITURE

Il locale si presenta privo di rifiniture.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Il locale è privo sia di porte interne che della porta esterna. Gli infissi esterni sono in legno con vetri camera e persiane anche esse in legno.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono di ceramica di discreta qualità, mentre i rivestimenti sono ovunque assenti.

PITTURE INTERNE

Le pareti interne si presentano prive di pittura e con il solo intonaco.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è buono, trattandosi di una recente costruzione al momento non ancora ultimata.

CONSIDERAZIONI

Come detto, l'appartamento, poiché non ne è stata ultimata la costruzione e quindi in gran parte privo di rifiniture, inoltre come detto l'abitabilità a causa dell'altezza risulta oltremodo compromessa, fattori che quindi influiscono sulla valutazione del locale.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento ha una superficie netta di mq. 112,56. In considerazione dell'altezza si può calcolare una superficie abitabile pari a circa 1/3. Una ulteriore riduzione del valore di questa abitazione è dovuta alla mancata ultimazione dei lavori di rifinitura che quindi ne comporta una decurtazione ulteriore.

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di locali dalle caratteristiche simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€330,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
Secondo piano	Abitazione mq. 112,56 x 1/3 =	Mq. mq. 37,52
CONSISTENZA TOTALE		Mq. mq. 37,52

G) In conclusione si ottiene il valore di €330,00 x mq. 37,52 = **€ 12.381,60**
Diconsi €Dodicimilatrecentottantuno,60

*

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO SUB 11

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto al foglio n. 94 del Comune di Avigliano (PZ) alla particella n. 618 sub 11 categoria A/3 Classe 1 Consistenza vani 3,5 Rendita €99,42 ed intestato a XXXXXX proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è un locale sottotetto speculare al precedente, composto da tre camere, un piccolo bagno ed un ripostiglio. Gli ambienti sono privi di rifiniture, con i soli intonaci e pavimenti, privi di infissi interni con i radiatori e l'impianto idrico. Essendo una mansarda ha una altezza molto limitata che è ad un estremo di m. 0,90 il che consente una abitabilità in vero molto limitata e solo in una piccola parte di alcuni ambienti. L'appartamento è per quanto detto non abitato.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia è altresì dotato di impianto di riscaldamento ma privo di caldaia, il bagno è fornito della sola vasca da bagno.

RIFINITURE

Il locale si presenta privo di rifiniture.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Il locale è privo sia di porte interne che della porta esterna. Gli infissi esterni sono in legno con vetri camera e persiane anche esse in legno.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti sono di ceramica di discreta qualità, mentre i rivestimenti sono ovunque assenti.

PITTURE INTERNE

Le pareti interne si presentano prive di pittura e con il solo intonaco.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è buono, trattandosi di una recente costruzione al momento non ancora ultimata.

CONSIDERAZIONI

Come detto, l'appartamento, poiché non ne è stata ultimata la costruzione e quindi in gran parte privo di rifiniture, inoltre come detto l'abitabilità a causa dell'altezza risulta oltremodo compromessa, fattori che quindi influiscono sulla valutazione del locale.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento ha una superficie netta di mq. 112,56. In considerazione dell'altezza si può calcolare una superficie abitabile pari a circa 1/3. Una ulteriore riduzione del valore di questa abitazione è dovuta alla mancata ultimazione dei lavori di rifinitura che quindi comporta una decurtazione ulteriore.

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di locali dalle caratteristiche simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerate le condizioni e lo stato degli immobili, l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€330,00** per mq. netto.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	
Secondo piano	Abitazione mq. 112,56 x 1/3 =	Mq.	mq. 37,52
CONSISTENZA TOTALE		Mq.	mq. 37,52

H) In conclusione si ottiene il valore di €330,00 x mq. 37,52 = € 12.381,60

Diconsi €Dodicimilatrecentottantuno,60

STIMA DEI TERRENI

TERRENO I

DATI CATASTALI

Terreno in agro del comune di Avigliano (PZ) riportato in Catasto al Foglio n. 94, particella n. 617, Qualità Seminativo, classe 5 – are 24 centiare 66. Reddito Dominicale €1,27 – Reddito Agrario € 2,17 ed intestata a XXXXX, proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il terreno è situato a circa 3 Km. dal centro abitato di Avigliano, è sito in zona E1 individuata dal Piano Regolatore generale di Avigliano come zona agricola; è servito, da luce acqua, è confinante con il terreno su cui sorge il fabbricato precedentemente descritto. Si presenta abbastanza scosceso e con poca vegetazione.

VALUTAZIONE

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di terreni agricoli dalle caratteristiche e qualità simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e soprattutto quelli discendenti, considerato l'andamento del mercato nella zona, e le caratteristiche tutto sommato negative che ne pregiudicano una stima superiore, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€0,45** per mq.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)		
Foglio 94 part. 617	SEMINATIVO classe 5	Mq. 2.466

I) **€0,45 x mq. 2.466 = € 1.109,70**
Diconsi €Millecentonove,70

*

TERRENO L

DATI CATASTALI

Terreno in agro del comune di Avigliano (PZ) riportato in Catasto al Foglio n. 94, particella n. 619,

Qualità Seminativo, classe 5 – are 25 centiare 46. Reddito Dominicale €1,31 – Reddito Agrario € 2,24 ed intestata a XXXXXXXX, proprietario per 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il terreno è situato a circa 3 Km. dal centro abitato di Avigliano, è sito in zona E1 individuata dal Piano Regolatore generale di Avigliano come zona agricola; è servito, da luce acqua, è confinante con il terreno su cui sorge il fabbricato ed il terreno precedentemente descritti. Si presenta abbastanza scosceso e con poca vegetazione.

VALUTAZIONE

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di terreni agricoli dalle caratteristiche e qualità simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e soprattutto quelli discendenti, considerato l'andamento del mercato nella zona, e le caratteristiche tutto sommato negative che ne pregiudicano una stima superiore, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€0,45** per mq.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)		
Foglio 94 part. 619	SEMINATIVO classe 5	Mq. 2.546

L) **€0,45 x mq. 2.546 = € 1.145,70**
Diconsi € Millecentoquarantacinque,70

*

TERRENO M DATI CATASTALI

Terreno in agro del comune di Avigliano (PZ) riportato in Catasto al Foglio n. 94, particella n. 357, Qualità Seminativo, classe 4 are 34 centiare 29. Reddito Dominicale €4,56 – Reddito Agrario € 5,47 ed intestata a Martinelli Donata Maria per 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il terreno è situato a circa 5 Km. nel Comune di Avigliano (PZ). E' sito in zona E1 individuata dal Piano Regolatore generale di Avigliano come zona agricola, interessata da frane potenziali. Si presenta come incolto e di difficile utilizzo poiché non è servito da strade.

VALUTAZIONE

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di terreni agricoli dalle caratteristiche e qualità simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e soprattutto quelli discendenti, considerato l'andamento del mercato nella zona, e le caratteristiche tutto sommato negative che ne pregiudicano una stima superiore, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€4,00** per mq.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
COMUNE DI AVIGLIANO (PZ)		
Foglio 94 part. 357	SEMINATIVO classe 4	Mq. 3.529

M) €4,00 x mq. 3.529 = €14.116,00
Diconsi € Quattordicimilacentosedici,00

*

TERRENO N DATI CATASTALI

Terreno in agro del comune di Potenza riportato in Catasto al Foglio n. 15, particella n. 2215, Qualità Seminativo, classe 3 di ettari 1, are 88 e centiare 56. Reddito Dominicale €34,08 – Reddito Agrario €29,21 ed intestata a XXXXXXXXXXXX per 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il terreno è situato nella frazione Giuliano del comune di Potenza a circa 10 km. da detto comune. E' sito in zona E individuata dal Piano Regolatore generale di Potenza come zona agricola, è servito da strada comunale, luce acqua, è quasi pianeggiante e si trova in una zona in cui si riscontra un discreto livello di interesse per terreni di questo tipo ed una elevata attività di vendite ed acquisti, pertanto la sua valutazione è notevolmente superiore a quella dei terreni precedenti

VALUTAZIONE

In considerazione dei prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di terreni dalle caratteristiche e qualità simili a quelli in oggetto, considerati i fattori ascendenti e discendenti, considerato l'andamento del mercato nella zona, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€10,00** per mq.

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
COMUNE DI POTENZA		
Foglio 15 part. 2215	SEMINATIVO classe 3	Mq. 18.856

N)

€10,00 x mq. 18.856 = €188.586,00

Diconsi €Centottantottomilacinquecentottantasei,00

*

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEI BENI

Sommando i valori dei beni stimati di proprietà del Sig. XXXXXX e della signora XXXXXXX, si ottiene il valore totale:

A) valore stimato del deposito n. 1 al piano terra:	€	6.375,00
B) valore stimato del deposito n. 2 al piano terra:	€	29.572,50
C) valore stimato del deposito n. 3 al piano terra:	€	52.325,00
D) valore stimato dell'appartamento primo piano n. 1:	€	27.005,00
E) valore stimato dell'appartamento primo piano n. 2:	€	45.030,00
F) valore stimato dell'appartamento primo piano n. 3:	€	115.065,00
G) valore stimato della mansarda n.1:	€	12.381,60
H) valore stimato della mansarda n.2:	€	12.381,60
I) valore stimato del terreno I):	€	1.109,70
L) valore stimato del terreno L):	€	1.145,70
M) valore stimato del terreno M):	€	14.116,00
N) valore stimato del terreno N):	€	188.586,00
Valore totale	€	505.092,60

Diconsi € Quattrocentottantunomilatrecentotrentasei,00

*

**Il C.T.U.
Arch. Antonio Morese**

ELENCO ALLEGATI

- Riepilogo sintetico e relazione completa su floppy disk in formato Word;
- n. 7 piante scala 1:100;
- n. 3 piante scala 1:200;
- n. 4 planimetrie catastali;
- n. 1 foto aerea;
- n. 3 estratti di mappa;
- n. 35 fotografie;
- n. 2 verbali di accesso e sopralluogo;
- copia della concessione edilizia;
- copia richiesta proroga;
- copia delle comunicazione delle visite di sopralluogo;
- copia ricevute Visure Catastali;
- copie fatture, scontrini, ricevute postali e Catastali;
- nota spese;
- parcella.

Si restituisce il fascicolo ritirato il giorno 13/10/2005

Potenza

Il C.T.U.
Arch. Antonio Morese

RIEPILOGO SINTETICO

I beni oggetto della perizia di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX , nel comune di Avigliano (PZ) alla frazione Carpinelli n. 12, alla Contrada Serra Maccarone, e nel comune di Potenza alla contrada Giuliano.

Il fabbricato oggetto di stima confina con: proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX per due lati, strada comunale, terreni di proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Gli immobili consistono in:

1. Locale al piano terreno destinato a deposito e magazzino privo di rifiniture costituito da un unico vano di mq. 42,50 - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 4, classe C/2.
2. Locale con destinazione deposito e magazzino, ma adibito a n. 2 abitazioni in via di completamento per un totale di mq. 118,29 - riportato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 5, classe C/2.
3. Locale al piano terreno destinato a deposito e magazzino, diviso in tre ambienti da pareti in cartongesso per mq. 209,30 - riportato in Catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 6, classe C/2.
4. Appartamento al primo piano destinato ad abitazione composto da n. 2 camere più bagno e cucina per complessivi mq. 54,01- individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 7, classe A/3 di vani 3,5.
5. Appartamento al primo piano destinato ad abitazione composto da n. 2 camere più bagno e cucina per complessivi mq. 51,24 più mq.17,60 di balcone, individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 8, classe A/3 di vani 4.
6. Appartamento al primo piano destinato ad abitazione composto da n. 5 camere più 3 bagni e cucina, balcone ed ampio terrazzo, per complessivi netti mq. 129,48 - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 9, classe A/3 di vani 6,5.
7. Appartamento al secondo piano mansardato composto da tre camere più bagno per mq. netti abitabili 37,52 ed individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 10, classe A/3 di vani 3,5.
8. Appartamento al secondo piano mansardato composto da tre camere più bagno per mq. netti abitabili 37,52 ed individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 11, classe A/3 di vani 3,5.
9. Terreno agricolo nel comune di Avigliano (PZ) alla Contrada Carpinelli individuato in catasto in Catasto al foglio n. 94 part. 617 di are 24 e centiare 66, seminativo classe 5.
10. Terreno agricolo nel comune di Avigliano (PZ) alla Contrada Carpinelli individuato in catasto in Catasto al foglio n. 94 part. 619 di are 25 e centiare 46, seminativo classe 5.
11. Terreno agricolo nel comune di Avigliano (PZ) alla Contrada Serra Maccarone individuato in catasto in Catasto al foglio n. 94 part. 357 di are 35 e centiare 29, seminativo classe 4.
12. Terreno agricolo nel comune di Potenza alla Contrada Giuliano individuato in catasto riportato foglio n. 15 part. 2215 di ettari 1, are 88 e centiare 56, seminativo classe 3.

Il C.T.U.
Arch. Antonio Morese

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della perizia sono stati suddivisi nei Lotti seguenti per facilitarne la vendita:

- **Lotto n. 1** - Locale al piano terreno destinato a deposito e magazzino, privo di rifiniture, costituito da un unico vano di mq. 42,50 netti - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 4, classe C/2 - di proprietà del sig. XXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€6.375,00**.
- **Lotto n. 2** - Locale con destinazione deposito e magazzino, trasformato **senza concessione/autorizzazione** in n. 2 abitazioni in via di completamento per un totale di mq. 118,29 netti- riportato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 5, classe C/2 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€29.572,50**.
- **Lotto n. 3** - Locale al piano terreno destinato a deposito e magazzino, diviso in tre ambienti da pareti in cartongesso per mq. 209,30 netti - riportato in Catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 6, classe C/2, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€52.325,00**.
- **Lotto n. 4** - Appartamento al primo piano destinato ad abitazione composto da n. 2 camere più bagno e cucina per complessivi mq. 54,01 netti - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 7, classe A/3 di vani 3,5 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€ 27.005,00**.
- **Lotto n. 5** - Appartamento al primo piano destinato ad abitazione composto da n. 2 camere più bagno e cucina per complessivi mq. 51,24 netti più mq.17,60 di balcone, individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 8, classe A/3 di vani 4 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€45.030,00**.
- **Lotto n. 6** - Appartamento al primo piano destinato ad abitazione composto da n. 5 camere più 3 bagni e cucina per complessivi netti mq. 107,37 - **La cucina (esclusa dal calcolo della superficie indicato in precedenza) è realizzata in una veranda in materiale leggero, costruita in assenza di concessione/autorizzazione** - più balcone ed ampio terrazzo di mq. 92,11 - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 9, classe A/3 di vani 6,5 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€ 115.065,00**.
- **Lotto n. 7** - Appartamento al secondo piano mansardato composto da tre camere più bagno per mq. 112,56 ridotti ad 1/3 e quindi a netti **mq. 37,52** a causa della limitata altezza - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 10, classe A/3 di vani 3,5 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€ 12.381,60**.
- **Lotto n. 8** - Appartamento al secondo piano mansardato composto da tre camere più bagno per mq. 112,56 ridotti ad 1/3 e quindi a netti **mq. 37,52** a causa della limitata altezza - individuato in catasto al foglio n. 94, part. 618 sub 11, classe A/3 di vani 3,5 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€ 12.381,60**.
- **Lotto n. 9** - Terreno con destinazione urbanistica "terreno agricolo" nel comune di Avigliano (PZ) alla Contrada Carpinelli - individuato in catasto in Catasto al foglio n. 94 part. 617 di are 24 e centiare 66, seminativo classe 5 - di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€ 1.109,70**.

- **Lotto n. 10** - Terreno con destinazione urbanistica “terreno agricolo” nel comune di Avigliano (PZ) alla Contrada Carpinelli individuato in catasto in Catasto al foglio n. 94 part. 619 di are 25 e centiare 46, seminativo classe 5 di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1000/1000, del valore stimato di **€ 1.145,70**.
- **Lotto n. 11** - Terreno con destinazione urbanistica “terreno agricolo” nel comune di Avigliano (PZ) alla Contrada Serra Maccarone individuato in catasto in Catasto al foglio n. 94 part. 357 di are 35 e centiare 29, seminativo classe 4 - di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXX per 1000/1000 del valore stimato di **€14.116,00**.
- **Lotto n. 12** - Terreno con destinazione urbanistica “terreno agricolo” nel comune di Potenza alla Contrada Giuliano individuato in catasto riportato foglio n. 15 part. 2215 di ettari 1, are 88 e centiare 56, seminativo classe 3 - di proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXX per 1000/1000 del valore stimato di **€188.586,00**.

Il C.T.U.
Arch. Antonio Morese