
TRIBUNALE DI POTENZA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare

141/2014 Reg. Es. Imm.

(riunita alla P.E. N. 11/2012)

G.E. Dott. Daniela Di Gennaro

PROMOSSA DA:

CONTRO:

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Bene immobile oggetto di esecuzione - fg.26 p.lla 520
Comune di Rionero in Vulture - C.da Valle dell'Arena

04/02/2016

II C.T.U

Geom. Carmine BRIENZA

Tel e Fax. 0972 722609



TRIBUNALE DI POTENZA

Procedura di espropriazione immobiliare n°141/14 R.G.E. presso il Tribunale di Potenza (ex Melfi) promossa da _____ a carico di _____

Premessa

In data 23/07/2012 con ordinanza del giudice dell'esecuzione Dott. Ivano CAPUTO il sottoscritto Geom. BRIENZA Carmine, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Potenza con il n° 2480 e con studio tecnico in Rionero in Vulture alla Via Matteotti 48, era nominato C.T.U. – ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c. - nel procedimento esecutivo n°11/2012 a riguardo della procedura espropriativa immobiliare n°11/12 R.E.I. c/o il Tribunale di Melfi promossa da _____

_____ a carico di _____

Il giuramento di rito era reso nell'udienza del 2/10/2012 ed il giudice per l'esecuzione incaricava questo perito di dare risposta ad una serie di quesiti posti relativamente ai beni oggetto di esproprio.

L'incarico peritale era svolto regolarmente e la perizia (datata 4/12/2012) era depositata c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Fallimentari del Tribunale di Melfi.

Nel corso della causa, sciogliendo la riserva assunta nell'udienza del 22 gennaio 2013, il giudice per l'esecuzione riteneva necessario acquisire ulteriori informazioni circa gli immobili soggetti a pignoramento.

Dal che, questo perito, aderendo all'istanza del giudice, in data 22 aprile 2013, trasmetteva le relazione integrativa avente ad oggetto : “Chiarimenti relativi alla relazione di perizia di stima - Beni immobili oggetto della esecuzione - Comune di Rionero in Vulture – C.da Valle dell'Arena”.

Studio Tecnico Geom. Carmine BRIENZA – Via Rossellini, sn – 85028 Rionero in Vulture (Pz) – Tel.0972 722609 -
E-mail: carmine.brienza@geopec.it; brienza.carmine@alice.it



Potenza in data 24/08/1948, ai nn. 245810/245811 del R.G. e del R.P.

In seguito la signora _____, previo frazionamento della consistenza iniziale, alienava una parte di questa alla signora _____

Sulla costituita particella n.464 del foglio 26 (ex n.37) la signora _____ chiedeva ed otteneva, dal Comune di Rionero in Vulture, il titolo abilitativo (Permesso di Costruire) rubricato con il n.7477 del 4/06/2004, ed avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Il manufatto edilizio realizzato sulla particella n.464 è quello oggetto della P.E. n°11/12 e si compone, come ampiamente dettagliato nella perizia di stima, da :

- a) locale deposito al piano S1, -foglio 26 particella 521 sub 1, cat. C/2, classe 1°, RC. Euro 548,79 -;
- b) abitazione in villino, tra il piano terra e primo, - foglio 26 particella 521 sub 2, cat. A/7, classe 3°, RC. Euro 774,69 -;

identificate e censite nel N.C.E.U. a seguito dell'avvenuta dichiarazione in Catasto con il Tipo mappale del 29/03/2007 n. 207127.1/2007 in atti dal 29/03/2007.

Identificazione e localizzazione del bene

La porzione residua della originaria particella n.464 del foglio 26, ovvero quella rimasta libera dalle costruzioni ivi edificate e di cui alle lettere a) e b) del precedente paragrafo, con la redazione dell'atto di aggiornamento catastale – tipo mappale -, innanzi menzionato, ha conseguentemente assunto una nuova ed ulteriore numerazione: particella n.520 di are 34 e centiarie 54 (mq. 3454,00) orto irriguo di cl. 3 R.D. Euro 28,54 R.A. Euro 20,51; **è questa ultima la parte da valutare.**



Essa confina ad est con la strada Provinciale 93 "Appulo Lucana" e con la particella n.153 di proprietà dell'ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a nord con la particella n.465 di proprietà della stessa ditta esecutata ad Ovest con la particella 377 ed a Sud con particella n.42 entrambe di proprietà della signora

Descrizione del bene

Il terreno in argomento altro non è, di fatto, che la corte – pertinenziale - del fabbricato costituito dalle unità immobiliari a) e b), prima richiamate. Questo ricade in un contesto urbano parzialmente urbanizzato, prossimo all'area produttiva, zona PIP commerciale e zona PAIP artigianale, del P.R.G. di Rionero, urbanisticamente inquadrato però nella zona agricola.

Esso risulta recintato per intero, nel tratto perimetrale ad ovest solo con una recinzione metallica, costituita da pilastri in ferro - del tipo HE - con interposta rete in acciaio a maglie romboidali, mentre lungo la S.P. 93 – est – e sui lati nord-sud, completamente delimitato da un muro in c.l.s. – debolmente armato - di altezza variabile da cm. 80 circa a cm 120 circa, con sovrapposta ringhiera in ferro, realizzata con elementi diritti intervallati da piantoni a forma quadrata.

Lungo il confine est, quello adiacente la strada, sono ubicati gli accessi. Qui si notano un cancello "carrabile" in ferro lavorato, di ottima fattura, e proseguendo, verso nord, un accesso "pedonale" anche questo dotato di cancelletto con sovrastante tettoia in c.a.

La parte di recinzione disposta lungo la viabilità (lato est) è situata ad una distanza dalla strada provinciale conforme a quella stabilita dal codice della strada; quella collocata sugli altri lati è posta al limite dei confini.

Il terreno di che trattasi come già detto cinge il fabbricato esistente (mappale n.521) e risulta in parte pavimentato con un battuto di cls che, partendo dal cancello di ingresso, e fungendo da viale di accesso, si sviluppa a mo di piazzale, lambendo le due facciate



principali dello stabile, per circa mq.600,00 di superficie complessiva.

Il resto dell'area si presenta incolta e non è stata riscontrata la presenza di piante di alcun genere messe a dimora.

Metodo di valutazione del suolo

Il metodo di stima adottato, per la valutazione del bene appena descritto, è quello comparativo diretto per parametri tecnici.

Tale procedimento è basato sulla comparazione con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli da stimare, previa acquisizione di valori omologhi, in questo caso del valore medio di mercato per unità di superficie.

Considerazioni preliminari e stima

Il terreno de quo, particella 520 foglio 26, ha in pianta una forma regolare, di tipo trapezoidale, con il lato obliquo prospiciente la strada Provinciale 93, ed una altimetria che si può definire pianeggiante, seppur posto in posizione dominante – piano carrabile a + 70 cm. – rispetto al livello medio della passante strada provinciale.

Per quanto attiene alla sua natura urbanistica, come già ribadito, esso ricade nella zona agricola del territorio amministrativo del Comune di Rionero in Vulture, privo di qualsiasi contenuto volumetrico, atteso che è stato interamente asservito, ossia sfruttato urbanisticamente, per la costruzione del corpo di fabbrica realizzato dalla Signora *[nome]*, unitamente ad altre porzioni di terreno e fino alla concorrenza di una superficie fondiaria complessiva di mq. 25.781,00.

Tale condizione comporta, infatti, che il terreno in argomento, anche indipendentemente dal manufatto esistente, non può che essere utilizzato per attività agricola, avendo perso ogni potenzialità edificatoria (anche residua).

Dal che, allo scopo di giungere al più probabile valore di mercato si è operato mediante



“il metodo comparativo diretto” il quale si sviluppa sostanzialmente in tre momenti operativi:

- indagine preliminare intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che, per caratteristiche, è più vicino.

E' stato possibile applicare questa metodologia di valutazione poiché, per il caso in specie, è stato possibile rintracciare, riferendosi al mercato Rionerese, una molteplicità di transazioni immobiliari tanto da poter operare una sorta di raffronto con beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima, attenzionando i prezzi di trasferimento praticati.

Quindi la comparazione è stata effettuata rispetto a terreni agricoli aventi peculiarità simili che, per grandi linee, possono così riassumersi:

- impianto urbano circostante – dotato di tutti i sottoservizi - ad eccezione della rete fognante e compreso l'illuminazione pubblica sulla strada di accesso;
- accessibilità e vicinanza ad una strada di primaria importanza, per l'ambito locale;
- tipo di giacitura – pianeggiante -;
- presenza di infrastrutture a rete per l'irrigazione.

Dalla verifica dei valori medi rilevati si è ottenuto che il più probabile prezzo di mercato considerabile per il terreno oggetto di stima è pari ad Euro 7,00/mq.

Da qui ne deriva che il valori di mercato del suolo è dato come segue:

$$- \text{Euro } 7,00/\text{mq} * \text{mq. } 3.454,00 = \text{Euro } 24.178,00 \text{ in c.t. Euro } 24.000,00.$$



Metodo di valutazione del soprassuolo

Considerazioni preliminari e stima delle opere permanenti presenti

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, come nel caso della valutazione di una recinzione, e quando non è possibile ricorrere ai metodi comparativi indiretti, tra i quali quello della capitalizzazione del reddito “netto medio normale”, viene in soccorso la stima sintetica “del valore del costo”.

Una recinzione, una pavimentazione, ecc., infatti, per la loro natura non producono alcun reddito, ragion per cui è impossibile giungere a determinarne il valore attraverso la capitalizzazione, intesa come rapporto tra il reddito “R” e il saggio di interesse “I”.

Nell’accezione più generale, invece, è possibile determinare il valore di costo definito attraverso la sommatoria dei prezzi delle componenti che intervengono nel processo di produzione, facendo ricorso, come nel nostro caso, al metodo del “costo di riproduzione deprezzato”.

Esso consiste nel determinare il costo che un imprenditore dovrebbe affrontare oggi per riprodurre manufatti di utilità pari a quello oggetto di stima e, una volta ottenuto il valore del costo all’attualità, operare una riduzione mediante l’utilizzo di coefficienti correttivi che tengono conto del deprezzamento per vetustà, del decadimento strutturale se esiste, dell’obsolescenza dei manufatti, nonché delle spese necessarie, quando ricorre il caso, per adattare le strutture alle nuove sopraggiunte esigenze normative e di uso.

Nella fattispecie è stata valutata l’intera recinzione, oltre che il valore della pavimentazione esterna - battuto di cemento – a cui si è fatto cenno in precedenza, realizzati tempo addietro dalla signora

Il risultato ottenuto, dopo un attenta analisi dei costi, adeguatamente indicizzati per il corretto deprezzamento, è il seguente:



- *Muro in cls con sovrastante ringhiera, della lunghezza di circa ml.210:*
- Ml.210,00* Euro 150,00/ml. = Euro 31.500,00
- *Recinzione metallica con paletti in ferro e rete romboidale, della lunghezza complessiva di circa ml.48,00 :*
- Ml.48,00* Euro 35,00/ml. = Euro 1.680,00
- *Cancello carrabile e cancello pedonale:*
- A corpo = Euro 4.000,00
- *Pensilina cancello pedonale e muri d'ala di attacco degli accessi alla recinzione:*
- A corpo = Euro 2.500,00
- *Battuto di cemento, armato con rete elettrosaldato, per una superficie complessiva valutata di circa mq.600,00*
- Mq.600,00*Euro 11,00/mq. = Euro 6.600,00
- **Totale delle opere** **Euro 46.280,00**
in C.T. Euro 46.000,00

Al valore sopra determinato è applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà, pari a 0,90, dati gli anni passati dalla costruzione, per cui ne deriva che il valore del soprassuolo è pari a:

$$- \text{Euro } 46.00,00 * 0,90 = \text{Euro } 41.400,00 \text{ in c.t. Euro } 41.000,00.$$

Conclusioni

Per tutto quanto innanzi esposto si conclude affermando che il valore di mercato più probabile per il bene immobile di cui è stata richiesta la stima è il seguente:

- **Valore del suolo:** **Euro 24.000,00**
- **Valore del soprassuolo:** **Euro 41.000,00**

quindi pari a complessivi **Euro 65.000,00** (diconsi euro sessantacinquemila/00).

Si rimanda, infine, ai riferimenti ed alle menzioni fatte, nelle consulenze già depositate, anche a riguardo del cespite appena trattato.

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico ricevuto.

Rionero in Vulture Li 04 febbraio 2016

Il C.t.u.
Geom. Brienza Carmine

