

# TRIBUNALE DI POTENZA

## STUDIO TECNICO ARCH. ANTONIO MORESE

Via del Popolo n. 28 Tel. 0971410854  
85100 Potenza  
moresearch@tiscali.it

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento n. 122/05 contro

RELAZIONE - STIMA DI VALORE DI IMMOBILE – VISURE  
– PLANIMETRIE – PIANTE – FOTOGRAFIE – NOTA SPESE  
PARCELLA

POTENZA

IL C.T.U.  
Arch. Antonio Morese

## PREMESSA

Con ordinanza emessa in data 05/02/2009, 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. 122/05 nei confronti di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_.

## RISPOSTE AI QUESITI

Essendo i beni pignorati consistenti esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa si procede alla risposta dei quesiti dal n. 4.

*Quesito n. 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

I beni pignorati indicati negli atti di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e residente in Vietri di Potenza alla Via Castello Arioso n. 3, sono:

- Piena proprietà dell'appezzamento di terreno in agro di Vietri di Potenza (PZ) e precisamente: seminativo di 3 classe di Ha 1.46.86 con R.D. € 18,96 e R.A. di € 15,17 in N.C.T. al foglio 15 part. 111, confinante con \_\_\_\_\_, strada ed altre proprietà.

I beni pignorati indicati negli atti di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ e residente in Vietri di Potenza alla Via Castello Arioso n. 3, sono:

- Piena proprietà dell'alloggio in comune di Vietri di Potenza (PZ) alla località Castello Arioso al piano secondo sotto strada, composto di vani catastali 7,5 con annesso locale terraneo a garage, confinante con proprietà comune di Vietri di Potenza, strade pubbliche per due lati. In N.C.E.U. al foglio 24 part. 1260 sub 6 località Castel Arioso, piano SS2, cat. A/2 classe 3, vani 7,5 R.C. € 364,10.

Dalle visure effettuate in catasto risulta:

- Terreno, in comune di Vietri di Potenza al foglio 15, part. 111 diviso in 4 porzioni:  
Porzione AA Qualità Seminativo Classe 3 di Ha 1 are 03 ca 42 – R.D. € 13,35 – R.A. € 10,68  
Porzione AB Qualità Semin arbor Classe 2 di are 20 ca 68 – R.D. € 7,48 – R.A. € 6,41  
Porzione AC Qualità Orto Irrig. Classe 2 di are 16 ca 55 – R.D. € 25,21 – R.A. € 11,97  
Porzione AD Qualità Vigneto Classe 2 di are 06 ca 21 – R.D. € 3,37 – R.A. € 1,92

Intestato a:

- **– Livellario**
- **Comune di Vietri di Potenza - Diritto del concedente**
- Abitazione, nel comune di Vietri di Potenza individuata in catasto al foglio 24, part. 1260 sub 6 – Cat. A/2 Classe 3 vani 7,5 – Rendita € 364,10 intestata a:
  - \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 in regime di \_\_\_\_\_ comunione dei beni
  - con \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 in regime di \_\_\_\_\_ comunione dei beni con.

*Quesito n. 5. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Come detto l'immobile pignorato consistente in un'abitazione, risulta al momento del sopralluogo occupato dai signori \_\_\_\_\_ insieme al loro figlio .

*Quesito n. 6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

I signori \_\_\_\_\_ risultano sposati ed in regime di comunione di beni.

*Quesito n. 7. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*

Non è stata appurata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene.

*Quesito n. 8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non è stata appurata l'esistenza di alcun vincolo.

*Quesito n. 9. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.*

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia risulta costruito con concessione edilizia n.170D del 14/12/1984 rilasciata dal comune di Vietri di Potenza.

*Quesito n. 10. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

## **CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CRITERIO DI STIMA** **ADOTTATO**

Alla stima del valore di mercato degli immobili seguenti si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, considerando inoltre anche i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo, certamente il più vicino ai valori reali di compravendita e quindi il più adatto a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", che risultano quindi facilmente comparabili tra loro.

### **NOTIZIE SUL COMUNE DI VIETRI DI POTENZA**

Il comune in cui sono siti gli immobili oggetto della presente perizia, Vietri di Potenza, sorge ad un'altezza di circa 400 m s.l.m., vicino al confine con la provincia di Salerno. E' collegato al Raccordo Autostradale Sicignano - Potenza da un tratto di circa 10 Km. della SS 94, nonché dalla linea ferroviaria Battipaglia – Taranto a circa 35 km. Di distanza dal capoluogo di regione.

Il paese risente come tutti i comuni interni della Basilicata del fenomeno dell'emigrazione che fa quindi gravare i suoi riflessi anche sul mercato immobiliare per la grande disponibilità di fabbricati e la scarsità di richieste di acquisto nonostante il patrimonio immobiliare in generale sia di buona qualità ed in buono stato, poiché in gran parte ristrutturato o ricostruito dopo gli eventi sismici del 1980.

## **STIMA DEL FABBRICATO**

### **ABITAZIONE A**

#### **DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE**

Il fabbricato indicato in precedenza sorge in Via Castello Arioso n. 3 nel comune di Vietri di Potenza, e fa parte di una serie di edifici con più abitazioni costruiti all'indomani del sisma del 23/11/1980. Si tratta di un fabbricato costruito nel 1984 su tre livelli più un piano a valle destinato a garage o depositi. L'abitazione oggetto di stima si trova al secondo piano da monte e al terzo piano da valle. E' composto da un ingresso, da 4 camere più ampia cucina e soggiorno con camino ed un bagno.

#### **DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta censito come segue:

- Abitazione, nel comune di Vietri di Potenza individuata in catasto al foglio 24, part. 1260 sub 6 – Cat. A/2 Classe 3 vani 7,5 – Rendita € 364,10 intestata a:
  - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con
  - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**ANNO DI COSTRUZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

Per l'intero fabbricato, venne rilasciata dal comune di Vietri di Potenza una Concessione Edilizia in data 14/12/1984 n. 170D.

### **STRUTTURA**

L'edificio in oggetto è costruito con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati e solai in laterizio.

### **RIFINITURE**

Le rifiniture sono di buon livello, adatte al tipo di abitazione che è una civile abitazione. I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali, mentre i rivestimenti presenti in cucina e nel bagno per una altezza di circa m. 2,00 sono di ceramica di colore avorio. La pittura esterna è al quarzo e quella interna è del tipo lavabile, lucida nel soggiorno-cucina.

### **INFISSI INTERNI ED ESTERNI**

La porta esterna e quelle interne sono in legno tamburato. Le finestre e la porta finestra del balcone sono in legno con vetri singoli e persiane anch'esse in legno.

### **DOTAZIONE DI IMPIANTI**

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia, di impianto elettrico sotto traccia, di regolare impianto idrico, anche esso sotto traccia regolarmente allacciato alla rete fognaria comunale.

### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Lo stato di conservazione dei locali su descritti è abbastanza buono e le rifiniture pur non essendo di lusso sono di livello adatto ad una civile abitazione.

### **GARAGE**

Annesso all'abitazione è un locale adibito a garage posto nella parte a valle del fabbricato con portone d'ingresso che lo collega alla scala condominiale. Le rifiniture di detto locale sono di qualità adatta alla destinazione d'uso. Ha una serranda scorrevole manualmente in metallo e pavimento in ceramica.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'abitazione ha una superficie di **mq. 120,22 netti abitabili, mq. 4,20** di balcone e **17,21 mq.** di garage.

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 **1.000,00** per mq. netto.

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA mq.	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE per particolari	VALORE CONVENZIONALE	VALORE €
-----------------------	-------------------------	---	-------------------------	-------------

		destinazioni o condizioni di uso	€ 1.000,00/MQ.	
abitazione	120,22	1,00	1.000,00	120.220,00
balcone	4,20	0,20	200,00	840,00
garage	17,21	0,45	450,00	7.744,50
<b>VALORE TOTALE</b>			<b>€</b>	<b>128.804,50</b>

**A) € 128.804,50**  
**Diconsi € centoventottomilaottocentoquattro,50**

\*

## **STIMA DEL TERRENO**

### **TERRENO B**

#### **DESCRIZIONE**

**Si evidenzia che il terreno pignorato e di seguito stimato risulta di proprietà del comune di Vietri di Potenza ed \_\_\_\_\_ ne risulta "livellario".**

Il terreno in oggetto è situato a circa 6 Km. dal centro abitato di Vietri di Potenza, ai confini con il comune di Balvano, facilmente raggiungibile attraverso una strada asfaltata che ne costeggia un lato. Si presenta in parte lievemente scosceso, ed in parte con una rilevante pendenza. All'atto del sopralluogo era in parte coltivato a vigna ed in parte a grano. La zona in cui è sito il terreno è destinata a "Zona Agricola" individuata dal Piano Regolatore Generale di Vietri di Potenza.

#### **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 discendenti, considerato l'andamento del mercato nella zona, considerato che il terreno non presenta caratteristiche tali da renderlo pregiato, si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione delle diverse porzioni del terreno secondo la tabella seguente:

DATI CATASTALI	PORZ	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE €/mq	VALORE €
Foglio 15 part. 111	AA	Seminativo Classe 3	mq 10.342	0,60	6.205,20
	AB	Semin. Arbor. Classe 2	mq 2.068	0,58	1.199,44
	AC	Orto irriguo Classe 2	mq 1.655	2,00	3.310,00
	AD	Vigneto Classe 2	mq 621	1,00	621,00
					<b>11.335,64</b>

**B) € 11.335,64**

**DICONSI € undicimilatrecentotrentacinque,64**

\*

## CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEI BENI

A) valore stimato dell'abitazione:	€ 128.804,50
<u>B) valore stimato del terreno:</u>	<u>€ 11.335,64</u>
<b>Valore totale</b>	<b>€ 140.140,14</b>

**Diconsi € centoquarantamilacentoquaranta,14**

\*

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

## RIEPILOGO SINTETICO

I beni oggetto della perizia di proprietà di \_\_\_\_\_, consistono in:

- fabbricato nel comune di Vietri di Potenza (PZ) alla Via castello Arioso n. 3, al secondo piano da monte e terzo da valle, composto da 4 camere più soggiorno cucina ed un bagno per complessivi mq. **120,22 netti abitabili**, un piccolo balcone di **mq. 4,20** con annesso garage al piano terra da valle di **mq 17,20 netti utili**; in catasto al foglio n. 24 particella n. 1260 sub 6 – Categoria A/2 – Classe 3 – Vani 7,5 – Rendita € 364,10, intestato a:
  - \_\_\_\_\_, proprietario per 1/2 in \_\_\_\_\_ regime di comunione di beni \_\_\_\_\_.
  - \_\_\_\_\_, proprietaria per 1/2 in regime di comunione di beni con \_\_\_\_\_.

**Valore € 128.804,50**

- terreno agricolo nel comune di Vietri di Potenza a circa 6 km dal centro abitato, di mq. totali 14.686; in catasto al foglio n. 15 particella n. 111 diviso nelle seguenti porzioni:
  - AA Seminativo Classe 3 di Ha 1 are 03 ca 42 R.D. €13,35 R.A. € 10,68
  - AB Seminativo Arborato Classe 2 di are 20 ca 68 R.D. € 7,68 R.A. € 6,41
  - AC Orto Irrig. Classe 2 di are 16 ca 55 R.D. € 25,21 R.A. € 11,97
  - AD Vigneto Classe 2 di are 06 ca 21 R.D. € 3,37 R.A. € 1,92

Così intestato:

- \_\_\_\_\_ - **Livellario**
- **Comune di Vietri di Potenza – Diritto del Concedente.**

**Valore del terreno € 11.335,64**

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

## FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della perizia sono stati compresi in due lotti.

### **Lotto numero 1 consistente in:**

- Abitazione nel comune di Vietri di Potenza (PZ) alla Via castello Arioso n. 3, al secondo piano da monte e al terzo da valle, composto da 4 camere più soggiorno-cucina e bagno per complessivi **mq. 120,22 netti abitabili**, più **mq. 4,20** di balcone ed annesso garage di **mq. 17,20 netti utili**; in catasto al foglio n. 24 particella n. 1260 sub 6 – Categoria A/2 – Classe 3 – Vani 7,5 – Rendita € 364,10, intestato a:
  - proprietario per 1/2 in regime di comunione di beni con
  - , proprietaria per 1/2 in regime di comunione di beni con

**Valore del lotto € 128.804,50**

### **Lotto numero 2 consistente in:**

- terreno agricolo nel comune di Vietri di Potenza a circa 6 km dal centro abitato, di mq. totali 14.686; in catasto al foglio n. 15 particella n. 111 diviso nelle seguenti porzioni:
  - AA Seminativo Classe 3 di Ha 1 are 03 ca 42 R.D. €13,35 R.A. € 10,68
  - AB Seminativo Arborato Classe 2 di are 20 ca 68 R.D. € 7,68 R.A. € 6,41
  - AC Orto Irrig. Classe 2 di are 16 ca 55 R.D. € 25,21 R.A. € 11,97
  - AD Vigneto Classe 2 di are 06 ca 21 R.D. € 3,37 R.A. € 1,92intestato a:
  - **- Livellario**
  - **Comune di Vietri di Potenza – Diritto del Concedente**

**Valore del lotto € 11.335,64.**

Il C.T.U.  
Arch. Antonio Morese

### ELENCO ALLEGATI

- Riepilogo sintetico, relazione completa in formato Word e Pdf, fotografie digitalizzate;
- Formazione dei Lotti;
- Pianta scala 1:100;
- Planimetria catastale ed estratto di mappa;
- Verbale di accesso e sopralluogo;
- Copia delle comunicazioni della visita di sopralluogo ecc.;
- Fotocopie fatture, spese postali ecc.
- Cd rom contenente la relazione e le foto digitalizzate;
- Nota spese e parcella.

Si restituisce il fascicolo ritirato il giorno 22/09/2009  
Potenza























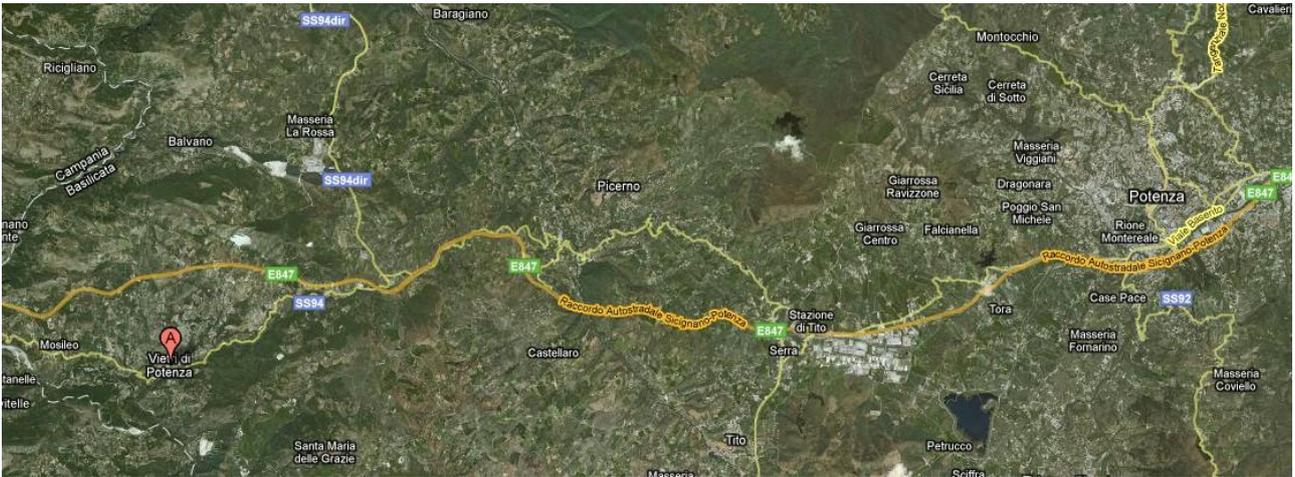












VISTA AEREA