

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2015

G. E. dott.ssa Paola Beatrice

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Parte ricorrente:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Controparte:



Esperto incaricato:

Dott.ssa Arch. Angela Di Lascio

IV Trav. Prov. Melara, 15

85044 Lauria (PZ)

Tel. 392/8496850

E-mail: angela.dilascio@gmail.com

PEC: angela.dilascio@archiworldpec.it



INDICE DEGLI ARGOMENTI:

- Premessa
- Documentazione acquisita e organizzazione della relazione peritale
- Dati immobile
- Cronologia delle principali operazioni peritali

LOTTO:

- Introduzione
- Dati catastali
- Confini del lotto
- Descrizione dello stato dei luoghi
- Computo delle superfici
- Occupazione dell'immobile
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Esistenza di oneri condominiali
- Ubicazione ed accessibilità
- Regolarità edilizia
- Regolarità urbanistica
- Regolarizzazione urbanistica e catastale
- Rilievo metrico
- Rilievo fotografico
- Criteri estimativi adottati
- Stima dell'immobile
- Congedo dell'esperta



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Del Tribunale di Lagonegro
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esec. N.99/2015

(Su istanza della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede a Siena, rappresentata e difesa dall'Avv. Michele Messina nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED])

PREMESSA:

La sottoscritta dott.ssa Arch. Angela Di Lascio nata a Lagonegro (PZ) il 27/01/1985, C.I. AS5174584, C.F. DLSNGL85A67E409V, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Potenza sez. A (laurea in Architettura conseguita presso l'Università degli Studi di Napoli "Federico II") al numero 1113 di matricola, residente a Lauria (PZ) in IV Trav. Prov. Melara ,15 int. 6

avendo ricevuto

in data 28/04/2016 nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, dott.ssa Paola Beatrice, relativamente all'istanza di cui all'oggetto (*Cartella 1, Allegato 1*)

si atteneva

alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Successivamente al conferimento dell'incarico, l'esperto acquisiva ed analizzava la seguente documentazione:

- Allegato 1: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- Allegato 2: Documentazione notarile (*Quesito A, punti 1,3*);
- Allegato 3: Comunicazione della data del sopralluogo tramite raccomandata A/R, al rappresentante legale del creditore ed ai debitori;
- Allegato 4: Raccomandata inviata ai debitori per la comunicazione della data del sopralluogo;
- Allegato 5: Richiesta documentazione necessaria ai Responsabili dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Lauria (PZ);
- Allegato 6: Estratto di matrimonio attestante il regime patrimoniale dei debitori (*Quesito A, punto 2*);
- Allegato 7: Dati catastali, visura storica (*Quesito B, punto 1*);
- Allegato 8: Delega al Geom. Domenico Gallo per indagine catastale;
- Allegato 9: Planimetria catastale;
- Allegato 10: Visura catastale dell'immobile oggetto di perizia;
- Allegato 11: Licenza Edilizia n. 13/88, seduta del 20/01/1975 (*Quesito E, punto 1*);
- Allegato 12: Licenza Edilizia n. 6/96, seduta del 05/03/1976;
- Allegato 13: Concessione Edilizia n. 1/100, seduta del 26/07/1977;
- Allegato 14: Concessione Edilizia n. 537, seduta del 26/09/1979;
- Allegato 15: Stralcio del PRG del comune di Lauria (PZ), Tavola A;
- Allegato 16: Rilievo metrico dell'immobile in scala 1:100;
- Allegato 17: Piante con coni ottici;



- Allegato 18: Rilievo fotografico degli esterni effettuato in data 28/05/2016;
- Allegato 19: Rilievo fotografico degli interni effettuato in data 28/05/2016;
- Allegato 20: Calcolo della superficie commerciale;
- Allegato 21: Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari;
- Allegato 22: Fattura n.1 emessa il 07/06/2016 per acconto di 800 €;
- Allegato 23: Fattura spese cancelleria BLOISI;
- Allegato 24: Fattura per Geom. Gallo;
- Allegato 25: Computo dell'onorario.



DATI IMMOBILE (*Quesito B, punto 1*):

L'immobile oggetto all'esecuzione della stima è sito nel territorio del Comune di Lauria (PZ) ed è individuato da:

Dati Toponomastici: Fabbricato per civile abitazione posto in via Rocco Scotellaro, n. 40 e con accesso anche da Traversa I Rocco Scotellaro n. 42, attualmente via Manzipoli.

Dati Catastali: Foglio 91, Particella 574, sub. 1-2-3, Comune di Lauria, Provincia di Potenza.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 28/04/2016: nomina e giuramento dell'esperto;
- 10/05/2016: presa visione indirizzi dei debitori e del legale rappresentante del creditore;
- 12/05/2016: comunicazione della data di sopralluogo, tramite raccomandata A/R ai debitori e tramite PEC al legale rappresentante;
- 28/05/2016: sopralluogo presso l'immobile in oggetto. Rilievo metrico e fotografico.
- 08/06/2016: richiesta presso gli Uffici Tecnico e Anagrafe del comune di Lauria (PZ) di consultare la documentazione riguardante l'immobile in oggetto;
- 08/06/2016: ritiro della documentazione presso l'Ufficio Anagrafe di Lauria (PZ);
- 29/06/2016: ritiro della documentazione presso l'Ufficio Tecnico di Lauria (PZ);
- 05/09/2016: richiesta della documentazione catastale;
- 06/09/2016: indagine di mercato;
- 07/09/2016: indagine internet al sito www.agenziaentrate.gov.it;
- 24/09/2016: deposito della perizia.



LOTTO

INTRODUZIONE:

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante, tramite PEC, ed ai debitori pignorati, tramite raccomandata A/R, la data del primo sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 28/05/2016. Il giorno del sopralluogo erano presenti entrambi i debitori pignorati. (Allegato 1)

DATI CATASTALI (*Quesito B, punto 1*):

Come da indagini catastali effettuate dal geom. Domenico Gallo su delega della sottoscritta, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come da subalterni (sub. 1-2-3), foglio 91, particella 574. I dati catastali risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione reperita in cancelleria. (Allegato 10)

- Sub.1: appartamento a piano terra, composto da 4 vani

Comune: Lauria

Indirizzo: via Rocco Scotellaro n.40

Foglio: 91

Particella: 574

Subalterno: 1

Piano: terra

Categoria: A/2 (abitazione di tipo civile)

Classe: 5

Consistenza catastale: 4 vani

Superficie catastale: totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq

Rendita: 278,89 €

- Sub 2: appartamento ai piani 1 e 2, composto da 11 vani

Comune: Lauria



Indirizzo: via Manzipoli (ex Trav. I Rocco Scotellaro)

Foglio: 91

Particella: 574

Subalterno: 2

Piano: 1-2

Categoria: A/2 (abitazione di tipo civile)

Classe: 6

Consistenza catastale: 11 vani

Superficie catastale: totale 348 mq, totale escluse aree scoperte 336 mq

Rendita: 908,96 €

- Sub 3: deposito a piano terra, composto da 99 mq

Comune: Lauria

Indirizzo: via Rocco Scotellaro

Foglio: 91

Particella: 574

Subalterno: 3

Piano: terra

Categoria: C/2 (magazzini e locali di deposito)

Classe: 6

Consistenza catastale: 99 mq

Superficie catastale: totale 139 mq

Rendita: 143,16 €

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con quelle rilevate in loco dalla sottoscritta; si rilevano alcune differenze nella composizione interna:

- Sub. 1, ampliamento del bagno e creazione di un vano all'interno della tavernetta;
- Sub. 2, la superficie dello studio è maggiore rispetto a quella registrata in planimetria;
- La mansarda ricavata nel sottotetto non risulta affatto esistente nella documentazione catastale.



CONFINI DEL LOTTO (*Quesito B, punto 1*):

A nord- est il lotto confina con la proprietà Paffumi; ad est e a sud con la via Manzipoli; ad ovest con le proprietà Marcigliano, Calvosa, Petrucelli e una delle proprietà comunali.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

In data 28/05/2016, veniva effettuato il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato. Venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e misuratore laser, successivamente digitalizzate in versione Autocad.

In tale data l'esperta ha constatato che i debitori pignorati vivono all'interno dell'immobile, insieme alla [REDACTED]

L'edificio risale a circa 40 anni fa ed è una villetta singola, costituita da un piano seminterrato, da un appartamento a piano terra e un appartamento distribuito su due piani, oltre alla mansarda ed al giardino.

L'appartamento corrispondente al sub.1, risulta essere composto da: un soggiorno di circa 30 mq, una cucina di circa 17 mq, una camera da letto di circa 17mq, un bagno di 3,5 mq e di un ingresso di circa 3,5 mq; la dimensione del bagno è maggiore rispetto a quella riportata nel progetto e nelle planimetrie catastali. Attraverso un porticato, pavimentato, si accede alla tavernetta di circa 30 mq. L'ambiente si presenta ben rifinito, in buone condizioni, con una buona illuminazione ed aerazione. In precedenza, costituiva l'ufficio del proprietario dell'immobile, attualmente è abitato dalla nuora e dal nipote dei proprietari. Di fronte all'ingresso dell'appartamento si trova quello della tavernetta, utilizzata attualmente come magazzino/deposito e denominata garage nella planimetria catastale. Il solaio in c.a. è mascherato da un controsoffitto costituito da travi e tavolato in legno. All'interno di questo ambiente è presente anche un forno a legna in muratura.

Da qui, una scala conduce nel garage e nella cantina, corrispondenti al sub.3 e situati all'ingresso da via R. Scotellaro. Il Garage è molto ampio e presenta tre ingressi con porte basculanti; la sua superficie è di circa 70 mq. Al suo interno è collocato un vano adibito a cantina/deposito di circa 26 mq. Sullo stesso livello, si trova un vano di



circa 12,5 mq accessibile solo esternamente, in cui sono posizionati gli impianti che servono l'intero immobile.

All'appartamento corrispondente al sub.2 si accede tramite una scala esterna situata nel porticato al piano terra. All'entrata si nota il lungo corridoio, la cui pavimentazione è realizzata con marmo giallo di Mori, marmo nero del Belgio e marmo Statuario di Carrara. Da qui si distribuiscono tutti gli ambienti della zona giorno e la scala che conduce alla zona notte, anch'essa di marmo giallo di Mori e ringhiera in ferro battuto. La cucina e il tinello di circa 38 mq costituiscono un ambiente unico, la cui pavimentazione è fatta da piastrelle di forma quadrata in cotto provenienti da Bagno a Ripoli (FI) ed il cui controsoffitto è realizzato con travi e tavolato in legno di castagno. E' presente un grande camino rivestito in pietra calcarea proveniente dal Cilento, che contribuisce al riscaldamento della casa. All'interno della cucina è ricavato un ripostiglio di circa 3,5 mq. Lungo una parete del tinello sono ricavate due credenze a muro in legno. Gli ambienti sono ben illuminati da due balconi e da due finestre. Su questo piano è presente un solo bagno/lavanderia di circa 6 mq, ben areato. Il soggiorno è di circa 40 mq, ha la stessa pavimentazione in marmo del corridoio e presenta una boiserie in rovere realizzata a mano e un camino in marmo in stile francese; presenta due ampie finestre e l'accesso al terrazzo. Infine lo studio di circa 22 mq, non corrisponde alla planimetria catastale ed al progetto depositato all'Ufficio Tecnico del comune, ma ingloba una superficie destinata a terrazzo di circa 5 mq. La pavimentazione presenta lo stesso motivo in marmo utilizzato negli altri ambienti. Sono presenti una finestra ed un terrazzo di circa 16,5 mq, accessibile anche dal soggiorno.

Al secondo piano si trova sempre il lungo corridoio, la cui pavimentazione è simile a quella del primo, manca il marmo bianco. Sono presenti tre camere da letto, tre bagni e un ripostiglio. La pavimentazione delle camere da letto è realizzata in parquet di rovere; le pareti sono rivestite da carta da parato. La camera in fondo a sinistra, di circa 17 mq, ha un piccolo bagno di pertinenza rivestito con ceramiche a motivi floreali risalenti all'epoca di costruzione della casa, e un balcone di circa 3,6 mq. La camera di fianco di circa 19 mq presenta una finestra ampia e l'accesso al terrazzo di 6 mq. Il bagno di fronte è di circa 6 mq ed è rivestito con marmo verde Alpi e marmo bianco Statuario di Carrara; il mobile contenente il lavabo è realizzato in legno lavorato a mano. Il ripostiglio è di circa 8 mq ed è illuminato da una finestra. La camera da letto di fianco è di circa 14 mq, anch'essa illuminata da una portafinestra che consente l'accesso al terrazzo di circa 11 mq, coperto da una tettoia in legno. Infine la camera da letto padronale di circa 22 mq con bagno di pertinenza di circa 8 mq, illuminata e aerata da una finestra e da una portafinestra che conduce all'ampio



terrazzo di 16,5 mq. Il rivestimento di questo bagno è realizzato con lastre di marmo rosso orobico a macchia aperta e marmo bianco Statuario, mobili realizzati in legno lavorato a mano. Lungo il corridoio è presente una portafinestra che conduce ad un terrazzo coperto di 13 mq. Tutte le porte dell'appartamento sono in massello di rovere; gli infissi esterni presentano tutti persiane alla romana con lavorazione in legno, anch'essi in massello di rovere. Sono sempre in rovere i copritermosifoni con inserti in paglia di Vienna, posizionati negli ambienti della zona giorno. Le cornici di tutte le porte d'ingresso, delle finestre e delle portefinestre sono in pietra grigia lavorata.

Dalla scala interna si accede alla mansarda ricavata nel sottotetto, non presente nella documentazione catastale, ma solo in quella depositata all'Ufficio Tecnico del comune di Lauria. L'altezza massima di questo ambiente raggiunge i 2,50 m. Le pareti e il soffitto sono interamente rivestiti in legno e nelle parti più basse sono ricavati degli ambienti usati come ripostiglio/deposito. La superficie della mansarda al netto dei sottotetti è di circa 29 mq.

All'interno del lotto è presente un giardino di circa 900 mq. I muretti di recinzione del giardino e delle aiuole sono realizzati con varie pietre provenienti da zone limitrofe e alcuni di essi sono lavorati a mano dallo scalpellino. Tra le essenze più importanti, sono presenti: un cedro atlantico pendulo, una magnolia, due abeti, un cipresso, un olivo, ginepri, cotognastri, laurocerasi, ecc.

Sotto il profilo costruttivo, la struttura dell'edificio è realizzata da un'intelaiatura in c.a., che ingloba anche alcune parti adibite a giardino. Lo stato di conservazione è da ritenersi normale per quasi tutto l'immobile, tranne che per i serramenti esterni e per gli intonaci della facciata che andrebbero mantenuti.

Per quanto riguarda gli impianti, quello idrico è unico per tutto l'immobile, mentre esistono due impianti elettrici, uno per appartamento, e tre impianti termici, uno per l'appartamento al piano terra e per il garage, uno per il primo piano ed un altro per il secondo piano e la mansarda. Tutti risalgono all'epoca di costruzione della casa, quindi non vi sono soluzioni tecnologiche finalizzate all'efficienza energetica. Non esiste il certificato energetico dell'immobile, né le dichiarazioni di conformità degli impianti.



COMPUTO DELLE SUPERFICI:

Le superfici dei singoli ambienti, calcolate tenendo conto della superficie calpestabile:

- SUB 1:

Soggiorno: 28,5 mq

Cucina: 17,25 mq

Camera da letto: 17,43 mq

Bagno: 3,4 mq

Ingresso: 3,58 mq

Tavernetta: 29 mq

Porticato: 25,65 mq

- SUB 2:

Ripostiglio: 3,48 mq

Cucina: 17,47 mq

Tinello: 17,64 mq

Bagno: 6 mq

Soggiorno: 40,48 mq

Corridoio: 15,69 mq

Studio: 22,50 mq

Vano scala: 7,48 mq

Bagno: 3,33 mq

Camera da letto: 17,25 mq

Camera da letto: 18,88 mq

Bagno: 6 mq

Ripostiglio: 7,98 mq

Camera da letto: 13,86 mq

Bagno: 7,8 mq

Camera da letto: 22,50 mq

Corridoio: 16,6 mq

Vano scala: 7,48 mq



- SUB 3:

Garage: 71,3 mq

Cantina: 26,2 mq

Vano scala: 7,56 mq

Locale impianti: 12,5 mq

La mansarda non è presente nelle planimetrie catastali e occupa 29 mq. La superficie calpestabile totale è di 523 mq, esclusi i muri perimetrali, i muri interni, balconi e terrazzi.

Il calcolo delle superfici completo è presente nell'allegato 17 in cartella 2. Sono specificate le superfici lorde interne ed esterne, e la superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne e delle pertinenze, calcolate secondo i parametri e i coefficienti contenuti nell'allegato C del D.P.R. 138/98. (Allegato 20)

SUPERFICI PRINCIPALI:

- Superficie utile netta calpestabile 100%
- Muri perimetrali 100%
- Mansarde 35%
- Taverne e Locali seminterrati 60%

SUPERFICI DI ORNAMENTO:

- Balconi e lastrici solari 25-30%
- Terrazzi e Logge 30%
- Portici e patii 35%
- Giardini e aree di pertinenza 15%

SUPERFICI DI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI:

- Cantine e soffitte 20-25%
- Locali tecnici 15%
- Garage 50%



OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE (Quesito C, punto 1):

L'immobile di cui alla particella 574, foglio 91, sub. 1, piano terra, cat. A/2, risulta



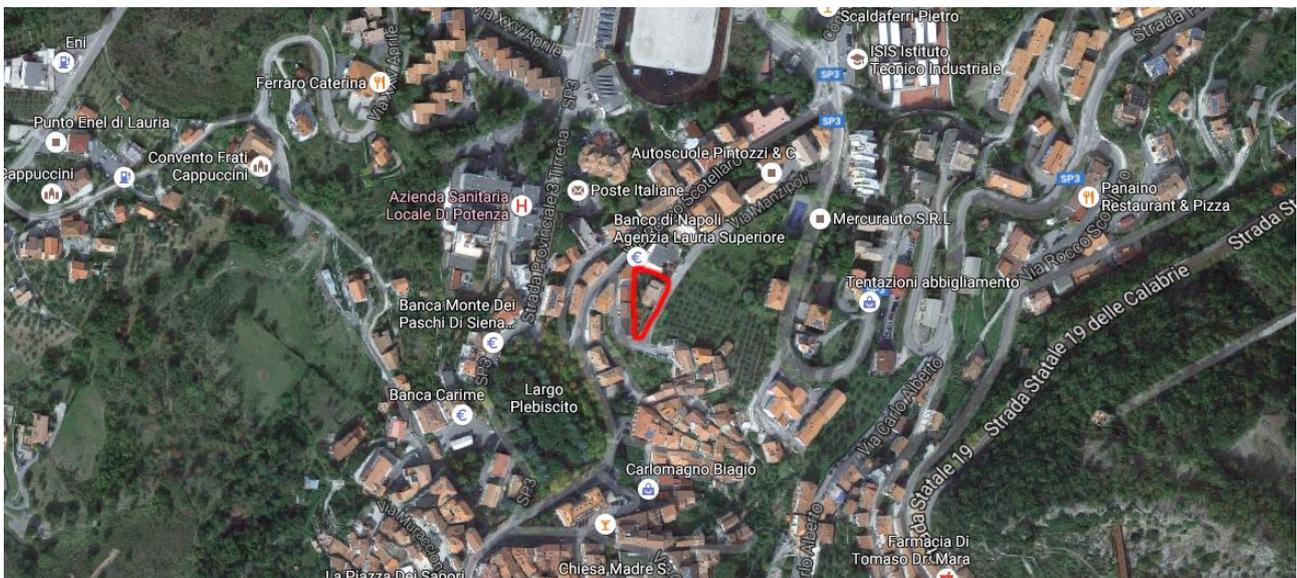
IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA':



ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI (Quesito D, punto 2):

Non vi sono oneri condominiali in quanto l'immobile è una villa singola, indipendente, la cui proprietà è costituita da un solo nucleo familiare.

UBICAZIONE E ACCESSIBILITA':



Il lotto in oggetto è situato in una zona centrale della città di Lauria, a ridosso del centro storico e vicina ad aree verdi. La sua posizione garantisce facile e veloce accesso ai servizi (banca, posta, ospedale, scuole, attività commerciali). E' facilmente accessibile sia da via Rocco Scotellaro che da via Manzipoli, dove sono presenti alcuni parcheggi lungo la strada.

REGOLARITA' EDILIZIA (*Quesito E, punto 1*):

Dalla ricerca effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Lauria, sono stati trovati i seguenti documenti:

- Licenza edilizia n. 13/88 per costruire, in data 20 gennaio 1975 (Allegato 11);
- Licenza edilizia n. 6/96 per variante costruzione, in data 05 marzo 1976 (Allegato 12);
- Concessione per la costruzione di un locale interrato, esterno al fabbricato esistente, da adibire a centrale termica, n. 1/100, in data 23 maggio 1977 (Allegato 13);
- Concessione edilizia n. 537 per piccole varianti, in data 26 settembre 1979 (Allegato 14).

Nella licenza edilizia n. 13/88 si fa riferimento ad un'altra precedente, la n. 2/80 del 14/09/1973, che non è stato possibile recuperare. L'immobile visionato non risulta del tutto corrispondente all'ultimo progetto presentato. Alcune delle differenze riguardano le tramezzature interne del fabbricato, ma non sono da ritenersi abusi edilizi. Il solo abuso riguarda lo studio del primo piano, in cui risulta una superficie maggiore a quella di progetto. Questa differenza è molto più visibile osservando il prospetto Sud e quello Est dove era presente una veranda, ora sostituita da un terrazzo.

Inoltre risulta presente l'autorizzazione a costruire rilasciata dal Genio Civile di Potenza, secondo la normativa sismica vigente all'epoca della costruzione (leggi n. 1684 del 25/11/1963 e n. 64 del 02/02/1974).



REGOLARITA' URBANISTICA (Quesito E, punto 1):

Il lotto in oggetto ricade in zona di Piano Regolatore Generale del comune di Lauria (PZ), in particolare nella zona B5 (completamento), all'epoca della costruzione zona B. Dalle norme tecniche di attuazione risulta che:

- la zona è destinata alla residenza e all'edilizia ricettiva, sono ammessi anche negozi, uffici e studi professionali;
- non sono ammesse attività antigieniche e moleste;
- l'indice fondiario è pari a 2,2 mc/mq, (all'epoca della costruzione era pari a 2 mc/mq);
- il numero massimo dei piani è pari a 3;
- l'altezza massima è di 10,50 m;
- il distacco minimo dai confini è di 5m;
- il distacco minimo dalle strade pubbliche è di 5m;
- non è previsto il parere della Soprintendenza.

Dal punto di vista urbanistico, sono state rispettate le norme previste dal P.R.G. (Allegato 15)

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Stato urbanistico: Lo stato di fatto non è conforme all'ultimo progetto edilizio presentato e protocollato al comune.

Le variazioni presenti sono: lievi modifiche interne, nuova apertura del garage al piano seminterrato, aumento della superficie dello studio al primo piano, trasformazione della veranda in terrazzo, sempre al primo piano, cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del piano terra.

La definizione di parziale difformità non ha una formulazione netta e distinguibile. L'art. 34 del D.P.R. 380/01 specifica che non si sconfinava nella parziale difformità se *in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.*

Se per unità abitativa intendiamo l'intero appartamento (corrispondente al sub.2) che comprende la superficie in esame, l'abuso non eccede il 2% delle misure, quindi è tollerabile:

Superficie coperta = 317,54 mq

Superficie abusiva = 5,3 mq < 2%



Stato catastale: lo stato di fatto non è coincidente con la planimetria catastale. sono presenti alcune modifiche interne, l'ampliamento dello studio al primo piano e l'assenza della mansarda. E' necessario effettuare una variazione catastale tramite la procedura DOCFA che va presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio.

RILIEVO METRICO:

Il rilievo dell'immobile è stato effettuato in occasione del sopralluogo tenutosi il 25/05/2016. Gli strumenti utilizzati sono stati una rollina metrica e un misuratore laser. (Allegato 16)

RILIEVO FOTOGRAFICO:

La documentazione fotografica è stata effettuata nel giorno 28/05/2016, con una fotocamera digitale CANON Eos 550D e obiettivo 18 – 135 mm di proprietà della sottoscritta. Tutti i file sono stati salvati in formato jpeg. Per effettuare il rilievo fotografico si è provveduto:

- per l'esterno: ad inquadrare l'immobile nel suo insieme, evidenziando tutti i suoi prospetti e gli accessi;
- per l'interno: ad individuare i diversi locali che costituiscono l'immobile.

Sulla planimetria sono stati evidenziati i punti da qui sono state scattate le istantanee, numerandole da 1 a 7 per gli esterni e da 1 a 26 per gli interni. (Allegati 17-18-19)

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Il criterio di stima adottato è quello del Valore di Mercato, cioè il valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare se fosse compravenduto, ed è calcolato in funzione della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

- Fare un'indagine di mercato sul prezzo di vendita degli immobili nel comune di Lauria;



- Analizzare le banche dati dell’Agenzia delle Entrate, specificando il comune e la zona di riferimento (Allegato 21).

Con l’ utilizzo della prima metodologia è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche del mercato dialogando con i tecnici, in particolare geometri, e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portando in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, ad esempio la scarsa richiesta di appartamenti a Lauria in questo periodo storico, in particolare di metratura analoga a quella del lotto.

Con l’ utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell’ Agenzia delle Entrate.

Dall’analisi dei prezzi presenti sul mercato immobiliare a Lauria, emerge che il prezzo medio è di **1.250,00 €/mq**.

Invece la media del prezzo di mercato presente sul sito dell’Agenzia delle Entrate nella stessa zona in cui è situato l’edificio è di **900,00 €/mq**.

Inoltre, la determinazione del prezzo è condizionata da fattori correttivi (coefficienti di merito):

- **FATTORI POSIZIONALI:**

Posizione rispetto alla città	+0,5
Servizi pubblici	+0,3
Servizi commerciali	+0,1
Verde pubblico	+0,1
Dotazione di parcheggi	+0,0
Totale	+10%
- **CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL’EDIFICIO:**

Stato conservativo	-30
Livello manutentivo complessivo	-2
Finiture	+3
Caratteristiche architettoniche	+1
Pertinenze	+0,5
Unità nel fabbricato	+3
Totale	-24,5%



- CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'INTERNO:

Livello manutentivo complessivo	+0
Finiture	+3
Caratteristiche architettoniche	+0,5
Bagni e servizi	+0,5
Ripostiglio	+0,2
Vista esterna	+1
Esposizione	+1
Luminosità	+1
Impianti	-0,9
Spazi interni	+1
Totale	+7,3%

COEFFICIENTE DI MERITO -7,2%

STIMA DELL'IMMOBILE (*Quesito G, punto 1*):

Il valore di mercato è pari a:

$V_m = \text{Superficie commerciale} \times \text{quotazione al mq} + \text{coefficienti di merito}$

$V_m = 705 \text{ mq} \times 1075 \text{ €/mq} - 7,2\% = \mathbf{703.308,00 \text{ €}}$

La superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto del D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo delle unità immobiliari urbane.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.



4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

CONGEDO DELL'ESPERTO:

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Lauria, il 24/09/2016

Il C.T.U.

Arch. Angela Di Lascio

