



OGGETTO: PROCEDIMENTO N. 141/07 R.G.E. – N. 197/09 REG. C.T.U.



RELAZIONE DI STIMA

Genzano di Lucania li; 13.12.2010



Il c.t.u.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREFAZIONE

A. RISPOSTA AI QUESITI

B. STIMA

C. PLANIMETRIE E SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO

D. VERBALE DI SOPRALLUOGO

E. ALLEGATI

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G. NOTA SPECIFICA DELLE COMPETENZE PROFESSIONALI PER
OPERAZIONI ESEGUITE SU DISPOSIZIONE DELL'AUTORITÀ
GIUDIZIARIA

H. RELAZIONE DI STIMA, SCHEDE TECNICHE DI RIEPILOGO E
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SU SUPPORTO INFORMATICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MARIA ANTONIA CENTODUCATI

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

2

PREFAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- In data 19.10.2007 e ricevuto il 20.10.2007 a firma [REDACTED] veniva notificato **l'atto di precetto** con il quale la [REDACTED] intimava, previa comunicazione della decadenza dal beneficio del termine del 07.09.2007, al Sig. [REDACTED], il pagamento della complessiva somma di euro 112.252,94 oltre interessi di mora ad essa spettanti in forza di contratto di finanziamento fondiario in atto unico con garanzia ipotecaria stipulato ai sensi e per gli effetti degli artt. 38 e ss del d.lgs 01.09.1993 n. 385 [REDACTED] Mod. 1.

- In data 21.11.2007 veniva notificato al Sig. [REDACTED] **l'atto di pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza reg. generale al n. [REDACTED] e reg. particolare al n. [REDACTED] presentazione n. [REDACTED], con il quale la [REDACTED] sottoponeva a espropriazione immobiliare, con tutti i frutti, le accessioni, dipendenze, pertinenze, attrezzature e costruzioni esistenti e future, niente escluso ed eccettuato, limitatamente a quanto di effettiva proprietà di essi intimati con esclusione espressa di quanto eventualmente dovesse appartenere a terzi o di eventuali diritti di terzi i seguenti beni immobili gravati da ipoteca in favore del Sig. [REDACTED]:

1. *piena proprietà dell'APPARTAMENTO sito in Acerenza alla Via Umberto I n. 19 composto da cinque vani, secondo piano censito in catasto al foglio [REDACTED]*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. piena proprietà del **LOCALE DEPOSITO** in abitato di Acerenza piano terra in **Via Arcovosa n. 1** di mq. 16 censito in catasto fabbricati al foglio [REDACTED]

- In data 29.01.2008, l'Avv. Mario Coluzzi, nell'interesse della [REDACTED] rappresentata e difesa in virtù di mandato, depositava, presso il Tribunale di Potenza, **l'istanza di vendita** dei suddetti beni pignorati, con la richiesta "all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti e stima dei cespiti, la vendita degli immobili oggetto di pignoramento";

- Il fascicolo del procedimento di espropriazione immobiliare veniva depositato presso il Tribunale Civile e Penale di Potenza **ed iscritto a ruolo al n. 141/07 Ruolo Gen. Esec.;**

- In data 29.01.2010, alla sottoscritta Arch. Maria Antonia **Centoducati**, nata a Genzano di Lucania il 10.01.1966, ed ivi residente al C.so Vittorio Emanuele n. 42, veniva **conferito l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni pignorati** sopra descritti, che accettava come da verbale di giuramento e si impegnava a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

[REDACTED] In data 17.11.2010 la sottoscritta si recava, con il collaboratore ed assistente, Ing. Massimo MARRESE presso i luoghi interessati dal pignoramento, per dare inizio alle operazioni peritali, dandone preventivamente comunicazione a mezzo raccomandata A/R a tutti gli interessati, ovvero: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Al sopralluogo erano

presenti il collaboratore ed Assistente Ing. Massimo MARRESE, [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] (All. n. 1 [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza di un contratto di comodato ultradecennale. (All. n. 2). Pertanto ai convenuti al sopralluogo è stato possibile accedere ai locali interessati dal pignoramento grazie alla presenza [REDACTED].



A – RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti, che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

Quesito n. 2: *i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è completa ed idonea;*

- I beni pignorati riguardano un **APPARTAMENTO** sito in Acerenza alla **Via Umberto I n. 19** composto da quattro vani più accessori, secondo piano censito in catasto al foglio [REDACTED] **(che da ora in poi verrà denominato lotto n. 1)** ed un **LOCALE DEPOSITO** in abitato di Acerenza piano terra in **Via Arcovosa n. 1** di mq. 16 censito in catasto fabbricati al [REDACTED] **(che da ora in poi verrà denominato lotto n. 2)**. Per essi la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è completa ed idonea;



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;*

Lotto n. 1: nell'atto di pignoramento il lotto n. 1 è identificato con: **APPARTAMENTO** sito in Acerenza alla **Via Umberto I n. 19** composto da cinque vani, secondo piano censito in catasto fabbricati al foglio [REDACTED] [REDACTED]. (All. n. 3 e All. n.4)

Confina con Via Umberto I, Vico Arco Vosa e Via Alessandro Volta e, a destra, con fabbricato di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]; a sinistra, con fabbricato di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]; ed al piano sottostante, con proprietà dei Sig. [REDACTED]; con fabbricato di proprietà [REDACTED], e con fabbricato di proprietà [REDACTED].

L' appartamento è parte di un fabbricato per civile abitazione, sito nel centro storico del Comune di Acerenza, costituito da un piano terra, primo piano ed secondo piano (di proprietà dell'esecutato). Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è precedente al 1900, ha struttura portante verticale in muratura, struttura portante orizzontale in volte, copertura in coppi con elementi decorativi in facciata.

Ad esso si accede dal portone sito in Via Umberto I attraverso un androne ed una scala autonoma.

E' costituito da 4 camere, due bagni ed una cucina. Allo stato attuale, un bagno risulta sprovvisto degli apparecchi igienico-sanitari, essendo presenti solo gli attacchi, ed in parte anche del rivestimento in piastrelle maiolicate. L'altro bagno, è provvisto degli apparecchi igienico-sanitari ma necessita di ritocchi al rivestimento in piastrelle maiolicate. Le camere sono intonacate, pavimentate con mattoni in gres porcellanato, ed ammobiliate. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento a gasolio. Tutti gli impianti necessitano di una revisione, anche se sommaria, in quanto, la presenza di umidità sulle pareti, dovuta al fatto che

l'appartamento non è utilizzato con continuità ed assiduamente, può aver causato danni. Vanno completati, inoltre, i due bagni e la cucina, nella quale va demolito e ricostruito il rivestimento in piastrelle maiolicate, mentre sono presenti gli attacchi di scarico e di approvvigionamento idrico.

Gli infissi esterni, in legno, necessitano di manutenzione e di revisione, in quanto alcuni di essi non si aprono ed altri, una volta aperti, non si richiudono. Gli infissi interni, anch'essi in legno, sono in buono stato.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate ma non tinteggiate.

Sono presenti balconi, anche se di piccole dimensioni in relazione alla tipologia del fabbricato ed al contesto in cui si trova, con solette e mensole in pietra e ringhiere in ferro battuto. All'appartamento, come si è detto, si accede da Via Umberto I n. 19 attraverso un portone in legno (che necessita di manutenzione) con cornice in pietra ed elementi decorativi.

Dal portone si accede ad un piccolo androne ed alle scale che portano all'appartamento.

Sia l'androne che le scale sono intonacate ed in parte rivestite (mancano alcuni battiscopa).

Lotto n. 2: nell'atto di pignoramento il lotto n. 2 è identificato con: **LOCALE DEPOSITO** in abitato di Acerenza piano terra in **Via Arcovosa n. 1** di mq. 16 censito in catasto fabbricati al foglio [REDACTED]. (All. n. 3 e All. n. 5)

Confina con Vico Arco Vosa e Via Alessandro Volta e, con locali di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED].

Il locale deposito si trova al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, sito nel centro storico del Comune di Acerenza, costituito da un piano terra, primo piano ed secondo piano (anch'esso di proprietà dell'esecutato). Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è precedente al 1900, ha struttura portante verticale in muratura, struttura portante orizzontale in volte, copertura in coppi con elementi decorativi in facciata.

Ad locale deposito si accede da una porta sita in Via Arco Vosa. E' costituito da un unico locale utilizzato come deposito. Ha pareti intonacate e non tinteggiate, un portoncino di accesso in legno, ed una piccola finestra, anch'essa in legno con grata in ferro. Non è di facile accesso in quanto la porta è stretta e si trova al di sotto di un sottopassaggio ad arco.

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;

I beni pignorati inerenti al lotto n. 1 ed al lotto n. 2, ovvero riportati in catasto fabbricati del Comune di Acerenza al foglio [REDACTED] sono di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di un [atto di compravendita](#) (All. n. 7) stipulato in Potenza il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 7 bis).

Dal Certificato di residenza (All. n. 6), risulta che il Sig. [REDACTED] è residente in Acerenza alla Via Umberto I n. 19, ovvero nei locali interessati dal pignoramento.

Da un [contratto di comodato gratuito](#) registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Potenza al n. [REDACTED] (all. n. 2), inoltre, risulta quanto segue:

“... Omissis si stipula e si conviene quanto segue:

- il Sig. [REDACTED] concede a far data dalla stipula del presente atto, in comodato d'uso gratuito [REDACTED] l'immobile sopra descritto;
- per tutto quanto non previsto nella presente scrittura, si fa riferimento alla normativa in vigore.”

L'immobile descritto nel contratto di comodato gratuito, risulta essere l'immobile interessato dal pignoramento.

Confrontando la data di registrazione del comodato d'uso gratuito (██████████) con la data della notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (21.11.2007), si evince che tale contratto risulta essere antecedente al pignoramento immobiliare.

In data 20.02.2008, (apposizione timbro postale data certa – art. 1265 C.C.) veniva sottoscritta una precisazione del contratto di comodato del ██████████ (All. n. 2 bis) registrato a Potenza il ██████████ “ da considerarsi quale parte integrante e sostanziale dello stesso, omissis ”

CONCORDANO DECIDONO E PRECISANO QUANTO SEGUE

1. il contratto di uso non potrà essere ridotto ad un tempo minore dei dieci anni dalla data di ultimazione degli investimenti, così come previsto dal Contratto di Programma Pausania e comunque non prima del 31.12.2025;
2. in caso di vendita a terzi, cessione anche parziale o riduzione per qualunque ragione del periodo di uso concesso o per qualunque altro motivo-ora non definibile- il proprietario o chi per esso è obbligato a rimborsare alla società ██████████ un importo in Euro pari al totale degli investimenti sostenuti per ogni singolo alloggio (oggi indicativamente fissati complessivamente in euro 1.500.000,00=) ed una penale pari al 40% degli stessi; ... ”

Su tale “precisazione del contratto di comodato” del ██████████
██████████ bisogna precisare quanto segue:

- Esso è stato sottoscritto in data ██████████ (apposizione timbro postale data certa – art. 1265 C.C.), ovvero dopo la data di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (21.11.2007);

Le parti che sottoscrivono la “precisazione del contratto di comodato”, sono il
Sig. ██████████

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████



Quesito n. 6: *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Il [redacted]
[redacted]
[redacted] (All. n. 10).

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;*

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;*

Per quanto concerne le formalità, vincoli o oneri si precisa quanto segue:

in forza di un contratto di comodato gratuito registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Potenza al n. [redacted] (all. n. 2), risulta quanto segue:

“... Omissis si stipula e si conviene quanto segue:

- [redacted] concede a far data dalla stipula del presente atto, in comodato d'uso gratuito [redacted] l'immobile sopra descritto;

per tutto quanto non previsto nella presente scrittura, si fa riferimento alla normativa in vigore.” A tale contratto ha fatto seguito una precisazione del

contratto di comodato del [redacted] registrato [redacted] “
(all. n. 2 bis), ... da considerarsi quale parte integrante e sostanziale dello
stesso, ... omissis... .. CONCORDANO DECIDONO E
PRECISANO QUANTO SEGUE



1. il contratto di uso non potrà essere ridotto ad un tempo minore dei dieci anni dalla data di ultimazione degli investimenti, così come previsto dal Contratto di Programma Pausania e comunque non prima del 31.12.2025;
2. in caso di vendita a terzi, cessione anche parziale o riduzione per qualunque ragione del periodo di uso concesso o per qualunque altro motivo-ora non definibile- il proprietario o chi per esso è obbligato a rimborsare alla società [REDACTED] un importo in Euro pari al totale degli investimenti sostenuti per ogni singolo alloggio (oggi indicativamente fissati complessivamente in euro 1.500.000,00=) ed una penale pari al 40% degli stessi;... ..”

Pertanto si può asserire che i beni interessati dal pignoramento, allo stato attuale, non sono nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]

Per quanto concerne l'attitudine edificatoria dei beni interessati dal pignoramento o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si precisa quanto segue:

I beni interessati dal pignoramento si trovano nel centro storico del Comune di Acerenza, in zona che, secondo il Regolamento Urbanistico, rappresenta il “tessuto edilizio di antica formazione di valore storico, monumentale e ambientale da conservare e recuperare (intervento diretto secondo NTA ed indicazioni di dettaglio TAV. N. 32)” (vedi TAV. N. 31 - *All. n. 11*). Nella TAV. N. 16 (*All. n. 12*) riguardante l'Analisi dello stato di fatto - zona storica – Edifici notevoli ed evoluzione urbanistica, i beni interessati dal pignoramento sono evidenziati tra gli “edifici di interesse storico-artistico – impianto alto medievale – case Vosa XVIII-XIX secolo”. Per essi, nella TAV. n. 32 (*All. n. 13*) (Zona Storica – Regimi Urbanistici) ed all'art. 30 (Unità urbanistiche ed edilizie e zone omogenee) (*Stralcio delle N.T.A. All. n. 14*) vengono prescritti:

Interventi di Risanamento Conservativo: sono l'insieme delle opere edilizie necessarie al recupero dell'immobile ed atte ad assicurarne la funzionalità al fine di consentire destinazioni d'uso compatibili con la dignità architettonica e storica

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

11

dell'edificio, eseguite nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali e verticali, ivi compreso il solaio di copertura, qualora queste strutture non abbiano già subito spostamenti o modifiche rilevanti; sono caratteristiche tipologiche da conservare la sagoma fuori terra ed il profilo fuori terra qualora le stesse si presentino non modificate; sono inoltre da conservare la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale originali. Se non diversamente normato dalle schede di dettaglio, l'intervento di risanamento conservativo in generale consente:

- l'accorpamento o la suddivisione delle unità immobiliari o la variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- la variazione contenuta del numero delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- la realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- la realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti.

E' da considerare coerente con l'intervento di risanamento conservativo il recupero di sottotetti ad autonomo uso abitativo e l'utilizzo terziario - commerciale dei piani seminterrati ed interrati ai sensi della L.R. 8/2002.

L'intervento di risanamento conservativo può riferirsi all'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; quando si prevedono modifiche ai prospetti, (aperture, infissi, colorazioni ecc.) esso deve essere esteso almeno all'intera facciata. (Stralcio delle N.T.A. All. n. 15)

Pertanto, non sono possibili interventi di demolizione e ricostruzioni, né interventi atti a stravolgere la distribuzione interna, la tipologia, la facciata, per la quale, inoltre, in base alle prescrizioni riportate sulla TAV. 12 del R.U. vi è un vincolo di conservazione delle facciate da restaurare. (All. n. 16)

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. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 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

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

12

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;

Essendo, i beni interessati dal pignoramento, appartenenti all'impianto alto medievale del Comune di Acerenza ipoteticamente costruiti tra il XVIII e il XIX secolo, non vi sono licenze o concessioni edilizie.

E' stato possibile reperire una "*concessione a titolo gratuito per esecuzione lavori edili inerenti il ripristino di coperture e variazioni di prospetto*" pratica n. 29/77 (All. n.17), rilasciata [REDACTED] precedente proprietaria dei beni interessati dal pignoramento (All. n.18), con la quale si autorizzava, visti i pareri della Soprintendenza, lavori in copertura ed in facciata.

A causa dell'evento sismico del 23 novembre 1980 il fabbricato veniva danneggiato e per esso veniva presentata richiesta di intervento.

In data 22.11.1988 veniva rilasciata, al Sig. [REDACTED] [REDACTED] (All. n.18), [l'autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori di riattazione del fabbricato sito in Acerenza alla Via Umberto I. Concessione n. \[REDACTED\] \(All. n. 19\).](#) I lavori venivano eseguiti ed in data 13.11.1990 il Direttore dei Lavori rilasciava [il Certificato di Regolare Esecuzione dichiarandone la perfetta regola d'arte e l'agibilità statica.](#) (All. n. 20 e n. 20 bis)

Quesito n. 10: *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo 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;*

B- STIMA



Come si è detto sono stati formati due lotti:

lotto n. 1 rappresentato da un **APPARTAMENTO** sito in Acerenza alla **Via Umberto I n. 19** composto da quattro vani più accessori, secondo piano censito in catasto al foglio [REDACTED]

- **lotto n. 2** rappresentato da un **LOCALE DEPOSITO** in abitato di Acerenza piano terra in **Via Arcovosa n. 1** di mq. 16 censito in catasto fabbricati al foglio [REDACTED].

Per ottenere il valore dei beni oggetto del pignoramento, vengono utilizzati due metodi.

- a) Il primo: "Metodo della quotazione di mercato", è basato sui valori correnti degli immobili nel Comune di Potenza, compatibili, per dimensioni, tipologia, ubicazione e destinazione urbanistica, a quello in esame.
- b) Il secondo, basato sul concetto della "Capitalizzazione del reddito", consente, invece, di ottenere il valore commerciale dell'unità immobiliare a partire dal reddito annuo prodotto dalla stessa tenendo opportunamente conto di un congruo tasso di interesse.

I due valori ottenuti vengono confrontati e mediati al fine di correggere l'inevitabile approssimazione per eccesso del valore reale della stima che si otterrebbe applicando il solo metodo della quotazione di mercato.



a) **METODO DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO**

- APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Il valore di vendita nel Comune di Acerenza per beni simili va da un minimo di 600 € al mq. ad un massimo di 1.300 € al mq.. Per essa si utilizza un parametro pari a 950 € al mq..

Questo valore trova ampia giustificazione nel fatto che, per quanto il fabbricato sia di notevole pregio, si affacci su una strada principale, e si trovi nelle immediate vicinanze del Duomo, presenta alcuni aspetti che ne riducono il valore. Infatti tutti gli impianti necessitano di una revisione, anche se sommaria, in quanto, la presenza di umidità sulle pareti, dovuta al fatto che l'appartamento non è utilizzato con continuità ed assiduamente, può aver causato danni. Vanno completati, inoltre, i due bagni e la cucina, nella quale va demolito e ricostruito il rivestimento in piastrelle maiolicate, mentre sono presenti gli attacchi di scarico e di approvvigionamento idrico.

Gli infissi esterni, in legno, necessitano di manutenzione e di revisione, in quanto alcuni di essi non si aprono ed altri, una volta aperti, non si richiudono.

Il fabbricato non è di facilissimo accesso, in quanto, trovandosi nel centro storico del Comune di Acerenza, prospetta su strade strette e non facilmente fruibili. I beni pignorati fanno parte di un edificio di interesse storico-artistico, pertanto se, da una parte ciò può rappresentare, un pregio e di conseguenza assegnare un maggiore valore, di contro, i vincoli imposti dal Regolamento Urbanistico, inerenti agli Interventi di Risanamento Conservativo, ne limitano l'utilizzazione.

Pertanto per essi si ha un valore così determinato:

VALUTAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 700,00 €/mq.	MASSIMO 1.300,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 1.000,00 €/mq.

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
abitazione	secondo	158,16 mq.	1000,00 €/mq.	€ <u>158.160,00</u>

- DEPOSITO AL PIANO TERRA

Il valore di vendita nel Comune di Acerenza per beni simili va da un minimo di 200 € al mq. ad un massimo di 500 € al mq.. Per essa si utilizza un parametro pari a 250 € al mq.

Questo valore trova ampia giustificazione nel fatto che si tratta di un deposito costituito da un unico locale. Ha pareti intonacate e non tinteggiate, un portoncino di accesso in legno, ed una piccola finestra, anch'essa in legno con grata in ferro. Non è di facile accesso in quanto la porta è stretta e si trova al di sotto di un sottopassaggio ad arco.

Pertanto per esso si ha un valore così determinato:

VALUTAZIONE

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 200,00 €/mq.	MASSIMO 500,00 €/mq.	PARAMETRO UTILIZZATO 250,00 €/mq.
---	------------------------	-------------------------	--------------------------------------

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Parametro €/mq.	Valore
deposito	terra	17,60 mq.	250,00 €/mq.	€ <u>4.400,00</u>

b) METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo tiene conto del reddito annuo prodotto dall'unità immobiliare se questa viene locata.

- APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO

Per locali dello stessa tipologia, il canone mensile si aggira intorno alle 150,00 €, pertanto si ottiene un reddito annuo e un valore così determinato:

Stima analitica		
<i>Quotazione della locazione (valori di mercato)</i>		
Zona	Quotazione [€/mq x anno]	Superficie commerciale [mq]
"A" centro storico	11.38	158,16
	Totale [€/anno] (Q x S)	1.800,00
<i>Coefficiente di capitalizzazione</i>		
Valore del reddito annuo [€/anno]	Coeff. di capitalizzazione	Valore immobile [€]
	1%	
1.800,00	0.01	180.000,00

- DEPOSITO AL PIANO TERRA

Per locali dello stessa tipologia, il canone mensile si aggira intorno alle 50,00 €, pertanto si ottiene un reddito annuo e un valore così determinato:

Stima analitica		
<i>Quotazione della locazione (valori di mercato)</i>		
Zona	Quotazione [€/mq x anno]	Superficie commerciale [mq]
"A" centro storico	34,09	17,60
	Totale [€/anno] (Q x S)	600,00
<i>Coefficiente di capitalizzazione</i>		
Valore del reddito annuo [€/anno]	Coeff. di capitalizzazione	Valore immobile [€]
	1%	
600,00	0.01	6.000,00

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI DA PERIZIARE

Confrontando i risultati ottenuti con i due metodi sopra utilizzati e adottando una media aritmetica, si ottiene il seguente valore:

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

17

Stima del valore commerciale dell'appartamento al secondo piano		
Stima con il metodo della quotazione di mercato	Stima con il metodo della capitalizzazione del reddito	Stima del valore commerciale dell'u.i.u.
158.160,00	180.000,00	Cifra tonda <u>169.000,00 €</u>

Stima del valore commerciale del deposito al piano terra		
Stima con il metodo della quotazione di mercato	Stima con il metodo della capitalizzazione del reddito	Stima del valore commerciale dell'u.i.u.
4.400,00	6.000,00	Cifra tonda <u>5.200,00 €</u>

VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI:

€ 169.000,00 + € 5.200,00 = € **174.000,00** in c.t. (diconsi centosettantaquattromila)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. MARIA ANTONIA CENTODUCATI

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

18