

# ORIGINALE

23-17



**Tribunale di Potenza  
Sezione Civile**



**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Relazione di perizia tecnica d'ufficio**



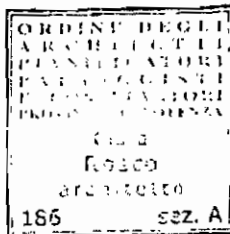
**Esecuzione n. 79/09**

**promosso da Italfondiaro s.p.a.**

**Contro**



**dott. arch. Giulia Rosco**



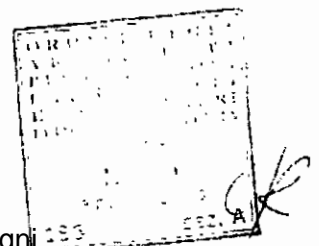
*Giulia Rosco*

## I - PREMESSE

- In data 08/03/2011 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Emanuela Musi, ha nominato la sottoscritta ROSCO Giulia, architetto, iscritta al n. 186 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza, esperto per la determinazione del valore dell'immobile di cui alla E.I. n 79/09R.G..
- Nell'udienza del 10/06/2011 la sottoscritta prestava il giuramento di rito e prendeva cognizione dei quesiti che le si pongono e del termine per la presentazione della perizia fissato entro i quarantacinque giorni precedenti l'udienza successiva, stabilita al 23/12/2011.
- Nei giorni successivi al giuramento la sottoscritta ritirava la documentazione ipocatastale presso la Cancelleria competente.

## II - SOPRALLUOGO

- In data 13/07/11, alle ore 10,30, previo avviso raccomandata A.R. del 30/06/11, inviato al sig. \_\_\_\_\_ dall'avv. Raffaella Calciano, in qualità di custode giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo al bene staggito sito nel comune di Potenza alla c/da Bucaletto n.75/A. Durante la visita all'immobile la scrivente, accompagnata dal su nominato avv. Calciano, veniva a conoscenza del fatto che il fabbricato, composto da: piano terra, piano primo e copertura, era stato realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Potenza, ma, di questo si parlerà diffusamente al punto "verifica regolarità urbanistica".  
Alla fine del sopralluogo dopo aver effettuato i rilievi fotografici e metrici di rito è stato redatto il verbale di accesso che si allega alla presente in copia.



III - RISPOSTE AI QUESITI



**Quesito 1**

La sottoscritta, acquisite le informazioni e la documentazione occorrente:

- estratto del Catasto,
- copia dell'atto di pignoramento immobiliare presentato in data 11/06/2009, notificato in data 16/06/2009,
- nota di trascrizione presentata in data 23/07/2009 al n. 13530 R.G.,
- documentazione ipocatastale,

avendo verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in quelli riportati nel procedimento in atto per quali la documentazione è completa ed idonea, è in grado di rispondere ai quesiti che le si pongono come segue.

**Quesito 2**

**A - Descrizione dell'immobile.**

Comune: Potenza

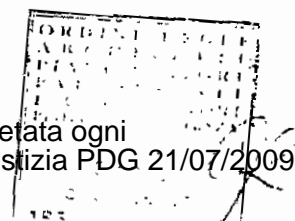


Località e numero civico: c/da Bucaletto n.75/A,piano terra ,locale deposito  
c/da Bucaletto n. 75/A,piano primo, appartamento

Estensione: superficie lorda ca. mq. 143,00 Piano terra  
superficie lorda ca. mq. 10,42 Portico  
superficie lorda ca. mq. 21,43 Balconi  
superficie lorda ca. mq. 105,00 Appartamento



Confini: strada;



L'immobile, ricadente in zona agricola del P.R.G. Del comune di Potenza, consta di due piani fuori terra:

- piano terra-seminterrato utilizzato come deposito
- piano primo utilizzato come abitazione

L'edificio ha struttura in cemento armato, solaio intermedio e solaio di copertura in latero-cemento, il tetto a falde inclinate con manto di tegole.

Il piano terra presenta cinque accessi, posti tutti sullo stesso fronte, all'interno una serie di ambienti collegati tra loro, cinque finestre che si aprono sui lati seminterrati, altezza interna pari a mt. 3,00.

Il primo piano, il cui accesso è posto sul lato opposto rispetto a quelli del piano terra, presenta, all'ingresso, uno spazio scoperto, una specie di terrazza, nonché un piccolo portico che ripara il portone d'ingresso.

L'appartamento si apre su un corridoio centrale che distribuisce gli ambienti: tre camere da letto, un bagno, il soggiorno-pranzo. Da quest'ultimo si entra nella cucina che ha affaccio esterno su un balcone. L'altezza interna del piano è mt. 2,95.

Le finiture esterne ed interne del fabbricato sono modeste:

- pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato,
- infissi esterni in legno con un solo vetro, per cui difficilmente può essere rispettato il coefficiente termico, con dispendio di energia e di consumi,
- infissi interni in legno, del tipo a doghe verticali,
- impianto di riscaldamento alimentato da termocamino a legna,
- altri impianti a norma (secondo dichiarazione del proprietario).

Il fabbricato è provvisto di allacci alle reti idrica e fognaria comunali.

### **Quesito 3 - Intestazione catastale:**

Dati catastali attuali: N.C.E.U. del Comune di Potenza – Foglio 52 particella 813 sub.  
1 cat. C/2 classe 1<sup>a</sup>, p. terra,



N.C.E.U. Del Comune di Potenza - Foglio 52 particella 813  
sub. 2 cat. A/2 classe 3<sup>a</sup>, p. primo.

La particella 813 sub.1 e sub. 2 del foglio 52 del catasto fabbricati del comune di Potenza è intestata a \_\_\_\_\_

I dati fin qui riportati sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 11/06/09:

- locale situato nel comune di Potenza alla c/da Bucaletto al piano terra di mq. 143, riportato nel N.C.E.U. alla partita 13978, foglio 52, mappale 813 sub 1, categoria C/2, classe 1<sup>a</sup>, mq. 143, R.C. € 214,18, confinante con strada, \_\_\_\_\_
- appartamento situato nel comune di Potenza alla c/da Bucaletto al piano primo, riportato nel N.C.E.U. alla partita 13978, foglio 52, mappale 813 sub 2, categoria A/2, classe 3<sup>a</sup>, vani 5,5 R.C. € 284,05, confinante con strada, \_\_\_\_\_

#### **Quesito 4 - Stato di possesso del bene**

La proprietà dei beni descritti al punto 2 e 3 risulta di:

Il possesso dei beni, alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente e dall'avv. Calciano in data 13/07/11, risultava del sig. \_\_\_\_\_, e della sua famiglia composta dalla moglie, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ debitrice non datrice di ipoteca, due figli, i suoceri.

#### **Quesito 5 - Regime patrimoniale del bene**

Il sig. \_\_\_\_\_ coniugato con \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ regime di comunione dei beni ma il possesso del bene di cui ci stiamo occupando è antecedente alla data del matrimonio per cui la piena proprietà dell'immobile è del sig. \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 6 – Esistenza di vincoli o oneri**

La scrivente ha notizia dell'esistenza di oneri gravanti sui beni in oggetto, derivanti dall'aver eseguito la costruzione in difformità rispetto alla concessione edilizia ottenuta. L'argomento sarà chiarito al successivo quesito 8.

**Quesito 7 – Esistenza di vincoli o oneri**

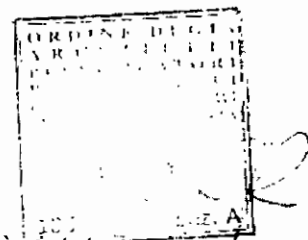
Non risultano vincoli o oneri di alcuna natura, fatte salve le iscrizioni e le trascrizioni ipotecarie desumibili dalla certificazione relativa.

**Quesito 8 – Verifica regolarità urbanistica**

Il fabbricato, come già detto, è composto da due piani fuori terra e risulta essere stato realizzato in difformità della concessione edilizia onerosa (delibera n. 38 del 05/09/1980) rilasciata per la demolizione di vecchio edificio rurale e l'edificazione di fabbricato con destinazione d'uso: attività artigiana per il piano terra, abitazione per il piano primo. La concessione, rilasciata dal sindaco del comune di Potenza, era relativa alla realizzazione di mq. 58,80 di superficie coperta. In corso d'opera sono stati realizzati mq. 142,67 al piano terra e mq. 95,16 oltre balconi al piano primo, per cui, in data 02/04/1986, al protocollo n. 2969 pratica n. 2606, fu presentata, al comune di Potenza, domanda di condono edilizio per cambio di destinazione d'uso e aumento di cubatura.

La pratica di condono, ad oggi, non risulta ancora chiusa, come da indagine condotta presso l'ufficio preposto. Infatti, risulta una notifica, da parte del comune di Potenza, datata 23/10/1987 con la quale si richiedeva:

- oblazione di £ 2.506.450 a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione,
- oblazione di £ 2.190.150 a titolo di contributo relativo al costo di costruzione,
- perizia giurata da un tecnico abilitato sulle dimensioni e lo stato delle opere,
- certificato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite trattandosi di edificio la cui cubature supera i 400 mc.



Infine, risulta ulteriore notifica, in data 04/04/2005, da parte dello stesso comune di Potenza, con la quale si invitava il sig. [redacted] a presentare la documentazione di cui alla nota precedente, con la precisazione che, in caso di mancato riscontro, si sarebbe proceduto al rigetto della domanda di condono edilizio.

La sottoscritta ha preso visione delle copie delle ricevute dei versamenti effettuati ammontanti a £ 4.602.566, ciò nonostante, all'ufficio comunale risulta ancora un debito di £ 1.400.000. Le ulteriori prescrizioni sono rimaste inevase perché mai realizzati gli adeguamenti statici necessari ad ottenere il certificato di idoneità statica, che dovrebbe essere depositato all'ufficio del Genio Civile di Potenza.

### **Quesito 9 – Determinazione del valore**

Si procede di seguito alla stima del cespite periziato oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare in questione. Si è pervenuti alla determinazione del probabile valore di mercato scegliendo, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, il "procedimento sintetico o diretto" fondato, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà. Attraverso tale metodo, si ritiene sia ancora possibile esprimere giudizi di stima obiettivi e validi, anche nei periodi in cui il mercato immobiliare possa registrare delle perturbazioni dovute sia all'alterazione del rapporto tra domanda ed offerta sia a problemi legati alle generali condizioni economiche.

Tutto ciò premesso, si è pervenuti al "valore di mercato" dell'immobile in questione, cioè alla "più probabile quantità di denaro con cui, in un eventuale atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato il bene in esame".

Si è tenuto conto della valutazione dei fattori influenti quali:

- le caratteristiche estrinseche:
- la vicinanza di uffici, scuole, servizi pubblici, ecc.;



- i collegamenti esistenti con le altre zone della città;
- la percorribilità delle strade di accesso con le varie condizioni climatiche;
- Le caratteristiche intrinseche:
  - esposizione;
  - panoramicità;
  - luminosità;
  - tipologia dell'edificio;
  - numero di vani ed ampiezza;
  - grado di finitura;
  - età del fabbricato;
  - stato di conservazione e manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI POTENZA ALLA C/DA BUCALETTO N. 75/A –  
FOGLIO 52 PARTICELLA 813 SUB 1 E SUB 2 – INTESTATA A

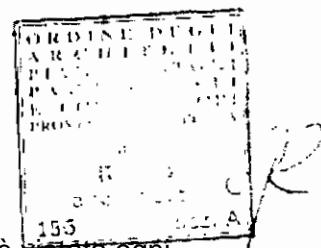
L'immobile di che trattasi, la cui descrizione dettagliata si trova al punto 3 della presente relazione, è stato realizzato su suolo ricadente in zona agricola del comune di Potenza, con percorso piuttosto tortuoso, percorrendo una strada stretta e a tratti sterrata che, partendo dalla zona degli insediamenti abitativi della c/da Bucaletto, passando di fianco all'hotel [REDACTED], si inoltra verso la campagna, fino a giungere alla proprietà del sig. [REDACTED] dove si arresta.

Costruito in luogo di edificio rurale preesistente, (si fa riferimento ad esso nell'atto di donazione del 13.07.1979 tra [REDACTED] madre del succitato) come già detto, in difformità della concessione edilizia rilasciata dal comune di Potenza.

Sorge su un lotto non recintato e il terreno circostante l'edificio non presenta particolari sistemazioni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il tutto è tale da definire l'immobile in esame qualitativamente di livello modesto e, di conseguenza, esso presenta un grado di commerciabilità non facile, in aggiunta al fatto che c'è una pratica di condono ancora in via di sistemazione.

Tutto ciò premesso dopo aver consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e aver fatto valutazioni tecnico-economiche, avendo assunto come parametro tecnico il metro quadrato, al cospetto di cui fin qui è stato attribuito un prezzo unitario a mq pari a € 1.100,00 per il piano primo e € 500,00 per il piano terra.

In tale valutazione sono tenuti in conto anche:

- il valore dell'area del lotto su cui insiste l'edificio, nonché le aree circostanti;
- opere accessorie (scavo e sbancamento, muri di sostegno, etc.);
- spese tecniche.

Per cui si determina il valore di mercato dell'immobile:

piano terra	mq 143,00 x €500,00 =	€ 71.500,00
piano primo	mq 105,00 x €1.100,00 =	€ 115.500,00
portico	mq 10,42 x 0,25 x €1.100,00 =	€ 2.865,50
balcone	mq 21,43 x 0,25 x €1.100,00 =	€ 5.893,25
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 195.758,75</b>
	<b>IN C.T.</b>	<b>€ 196.000,00</b>

### Quesito 10

#### Vendita in lotti

La scrivente consiglia la vendita in unico lotto.

### Quesito 11

#### Pro quota

L'unità immobiliare di cui ci si sta occupando è quota singola dell'unico proprietario

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Quesito 12**

**Canone di locazione**

Da indagini di mercato effettuate si è individuato in € 500,00/mese il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato.

**Quesito 13**

**Riepilogo**

LOTTO

Comune: Potenza

Località e numero civico: c/da Bucaletto n.75/A,piano terra ,locale deposito  
c/da Bucaletto n. 75/A,piano primo, appartamento

Estensione: superficie lorda ca. mq. 143,00 Piano terra  
superficie lorda ca. mq. 10,42 Portico  
superficie lorda ca. mq. 21,43 Balconi  
superficie lorda ca. mq. 105,00 Appartamento

Confini: strada

Dati catastali attuali: N.C.E.U. del Comune di Potenza – Foglio 52 particella 813 sub.  
1 cat. C/2 classe 1<sup>a</sup>, p. terra,  
N.C.E.U. Del Comune di Potenza - Foglio 52 particella 813  
sub. 2 cat. A/2 classe 3<sup>a</sup>, p. primo.

Pianta in scala 1:100 del piano terra;

Pianta in scala 1:100 del piano primo;



Sezioni in scala 1:100.

Valore stimato: € 196.000,00

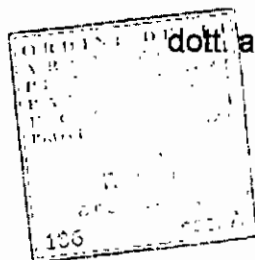


**Quesito 14**

**Reperto fotografico**

Si allegano fotografie dello stato dei luoghi e degli interni dei beni periziati sia in formato cartaceo che in formato digitale.

Il perito



dott. arch. Giulia Rosco

