

DEF. TELEF.

2612/16

*Fluor*

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
Ex Tribunale Melfi

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ATTIVITA' SVOLTE SU DISPOSIZIONE DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

RELAZIONE D'ACCERTAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
RIGUARDANTE LA PROCEDURA ESECUTIVA N° 40/2013 DEL R.G. E. PRESSO  
IL TRIBUNALE DI MELFI A CARICO DI

Parte attrice:

Roma alla via Leopoldo Serra, 52

- Avv. G. Cicconetti

- Avv. A. Casulli

in

Consulente Tecnico d'Ufficio: *ing. Mario Cetta*

Via Grosseto 3/A

85025 MELFI (PZ) - Tel. 0972/239218

P.E.C. [mario.cetta@ingpec.eu](mailto:mario.cetta@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nomina e Giuramento con Ordinanza del 04-11-2014 e successiva udienza del 20-01-2015

G.E.: *dott. ssa Daniela Di Gennaro*

ELABORATO: 1) Relazione di accertamento e di stima

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Melfi, li 10-02-2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*ing. Mario Cetta*

dott. ing. Mario Cetta

Pag. 1 di 33

## INDICE

Premessa ..... Pag. 07

### PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. Descrizione degli immobili ..... Pag. 08

1.1. Ubicazione..... Pag. 08

1.2. Notizie storiche..... Pag. 10

1.3. Caratteristiche costruttive e finiture del complesso ..... Pag. 11

1.4. Dati urbanistici..... Pag. 14

1.5. Dati catastali..... Pag. 15

1.6. Documentazione esaminata..... Pag. 16

1.7. Consistenza immobiliare..... Pag. 17

### PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2. Scopo della stima..... Pag. 18

2.1. Criteri e metodologie estimative..... Pag. 19

2.2. Indagini di mercato..... Pag. 20

2.3. Stima degli Immobili..... Pag. 20

3. CONCLUSIONI..... Pag. 27

3.1 Scheda riepilogativa dei Lotti ..... Pag. 28

ALLEGATI..... Pag. 32



TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO E DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

Addì, 20 gennaio 2015 innanzi al Giudice dott.ssa di Gennaro è comparso

L'Ing. Mario Cetta, convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art.568 c.p.c. nella procedura R.G.E. 40/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL GIUDICE

vista la nomina dell'esperto nella procedura n. R.G.E. 40/2013 promossa da E.CO.M.A.P. - Ente cooperativo Mutuo di assistenza e Previdenza società cooperativa per azioni contro procede al conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (latratoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.
- 6) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
dott. ing. Mario Cetta

- all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla riduzione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c..
  - 8) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
  - 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
  - 12) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
  - 13) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
  - 14) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
  - 15) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd rom - pen drive) con programmi compatibili con Microsoft Word;
  - 16) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato (esterno: immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  - 17) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le di-

no. 20/2013

chiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- 1) segnalare tempestivamente al custode eventualmente nominato e al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;
- 2) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 3) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

L'ausiliario del Giudice, presa visione dei compiti a lui affidati, dichiara di accettare l'incarico e di non trovarsi in alcuna delle situazioni descritte dall'art.51 c.p.c. in quanto compatibile. In particolare, dichiara di non avere assunto incarichi professionali e di non essere stati dipendenti di alcuna delle parti in causa nel corso del biennio né di essere associati, dipendenti o affiliati di alcuno studio professionale che si trovi in una delle predette condizioni di incompatibilità. L'esperto pronuncia la formula di giuramento.





#### AUTORIZZA

il sottoscritto a estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

#### ORDINA

la Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

#### ASSEGNA

All'esperto un acconto di € 1.000,00 (EURO MILLE/00)

che si pone provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art.2770 c.c. del creditore pignorante.

Considerato inoltre che il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile;

Ritenuto che appare inoltre assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*

#### NOMINA

fissa per convocazione ~~del 27 gennaio 2015 alle ore 9.30~~ per ricevere il provvedimento nell'incarico.

fissa per l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti, l'udienza del giorno 8 luglio 2015 14 LUGLIO 2015 

Manda alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento all'esperto e al custode attuale e mezzo telematico o posta elettronica ai sensi dell'art.136 comma terzo c.p.c. ai creditori pignorati, ai creditori non pignorati ed a tutti gli intervenuti, al debitore e al notaio ed agli eventuali comproprietari dei beni pignorati.

Avvisa il creditore pignorante alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autografa, ai comproprietari di beni pignorati iscritti ed ai comproprietari non intervenuti, e nell'ipotesi di espropriazione dei beni mobili, ai comproprietari di beni mobili.

12

3

  
dott. ing. Mario Cetta

PINCC. N.R.G.E. 60/2013



PRV  
20/07/2013  
*[Signature]*



4



## PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata il 04-11-2014 e successiva udienza del 20-01-2015 la S.V.I. nominava il sottoscritto ing. Mario Cetta con studio in Melfi alla C/da Pratilamia e iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n° 511, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n°40/2013 del R.G. delle Esecuzioni del Tribunale di Melfi, invitandomi a comparire all'udienza del 20-01-2015 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico, giusto verbale di giuramento dell'esperto del 20-01-2015.

Il sottoscritto fissava la data e l'ora del sopralluogo e con nota raccomandata AR del 26-01-2015 diretta al proprietario debitore e a mezzo pec al legale della società creditrice comunicava l'inizio delle operazioni peritali.

Eseguiva complessivamente 2 sopralluoghi rispettivamente il 07-02-2015 e il 12-02-2015 e come meglio trascritto nel verbale di accesso presso gli immobili ed effettuava tre accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barile.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione ricevuta di seguito descritta, eseguendo i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla stima richiesta.

La presente relazione tiene conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, il quale, come richiesto, sarà valutato sia frazionatamente (per ogni singola unità catastale) che nel suo complesso e contestualmente si procede, per quanto possibile, alla formazione di lotti.

Tali valori, di libero mercato e attuali, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano. In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo presente che si tratta per lo più di fabbricati realizzati in parte da molto tempo, in parte in tempi più recenti e, ancora, che sono in fase di costruzione.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1. Descrizione degli immobili

#### 1.1. Ubicazione

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di seguito descritti:

1) Piccola abitazione ubicata al piano primo di un edificio di vecchia costruzione ubicato nel centro storico del Comune di Barile alla Via Cesare Battisti 11; oggi l'immobile è individuato al primo piano di Via IV Novembre n°52 per effetto dell'aggiornamento dei civici. La piccola abitazione, costituita da un unico vano, si presenta in pessimo stato, manca dei servizi igienici, non è dotata di rete idrica e manca l'energia elettrica, tale immobile può essere usato solo come deposito, allo stato attuale non può essere abitata in quanto gli intonaci sono in pessimo stato, mancano le pitture, il pavimento in battuto di cemento è sconnesso, si presenta in medio stato la scala di accesso che partendo dal piano terra della strada pubblica consente l'accesso all'abitazione al primo piano.

L'immobile è da ristrutturare.

L'immobile è regolarmente accatastato ed è individuato nel Catasto urbano di Barile al Foglio 20, particella 674, sub. 2, Via Cesare Battisti 11 (oggi Via IV Novembre 52) di vani 1, cat. A/4, Piano P1. Il sottoscritto ha chiesto ed ha ottenuto la planimetria catastale dagli Uffici del Territorio di Potenza. La superficie commerciale è di mq. 24 circa comprendente un balcone – terrazzo di mq 4 nei pressi dell'ingresso.

(vedasi rilievo fotografico)

2) Appartamento completamente rifinito destinato ad abitazione ubicato al piano terra di un edificio in cemento armato in corso di completamento sito in abitato di Barile alla Via delle Cave snc. L'immobile risulta regolarmente accatastato ed è individuato nel Catasto urbano di Barile al foglio 6, particella 595, sub 3, Via delle Cave snc, Cat. A/2, di vani 3 (oggi vani 5,5), Piano terra con una superficie complessiva lorda corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 130 circa. Si dispone della planimetria catastale dell'immobile.

3) Locale garage completamente rifinito ubicato al piano terra di un edificio in cemento armato in corso di completamento sito in abitato di Barile alla Via delle Cave snc. Tale immobile è regolarmente accatastato ed è individuato nel Catasto urbano di Barile al foglio 6, particella 595, sub 4, Via delle Cave snc, Cat. C/2, di mq 66, Piano terra con una superficie complessiva di mq.66,00 circa. Si dispone della planimetria catastale dell'immobile.

dott. ing. Mario Cetta

4) Appartamento destinato ad abitazione ubicato al piano primo di un edificio in cemento armato in corso di completamento sito in abitato di Barile alla Via delle Cave snc, avente struttura in cemento armato in corso di completamento sito in abitato di Barile alla Via delle Cave snc; l'immobile risulta regolarmente accatasto ed è individuato nel Catasto urbano di Barile al foglio 6, particella 595, sub 5, Via delle Cave snc, Cat. A/2, di vani 10, Piano Primo con una superficie complessiva lorda corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 165 circa. Si dispone della planimetria catastale dell'immobile.

5) Parte di fabbricato in corso di costruzione formata da solo solaio e muri perimetrali senza intonaci, ubicata al piano secondo di un edificio in cemento armato in corso di completamento sito in abitato di Barile alla Via delle Cave snc. L'immobile risulta regolarmente accatasto in corso di costruzione ed è individuato nel Catasto urbano di Barile al foglio 6, particella 595, sub 6, Via delle Cave snc, Cat. Q, Piano secondo, con una superficie complessiva lorda corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 240 circa. Non si dispone della planimetria catastale dell'immobile, si dispone della pianta relativa al progetto depositato al Comune di Barile.

6) Parte di fabbricato in corso di costruzione formata da solo solaio e muri perimetrali senza intonaci ubicata al piano terzo di un edificio in cemento armato in corso di completamento sito in abitato di Barile alla Via delle Cave snc. L'immobile risulta regolarmente accatasto in corso di costruzione ed è individuato nel Catasto urbano di Barile al foglio 6, particella 595, sub 7, Via delle Cave snc, Cat. Q, Piano terzo, con una superficie complessiva lorda corrispondente ad una superficie commerciale di mq.240 circa. Non si dispone della planimetria catastale dell'immobile, si dispone della pianta relativa al progetto depositato al Comune di Barile.

Attualmente gli immobili oggetto di accertamento sono così individuati nel catasto del comune di Barile (PZ) e risultano così riportati:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
20	674	2	Loc. Via C. Battisti 11 Barile	11	P1°	Abitazione	A/4	5	1	€ 34,09
6	595	3	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Abitazione Compreso ampliamento	A/2	3	5,5	€ 426,08
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40,90
6	595	5	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10	€ 774,69
6	595	6	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.2	Fabb. In corso costruzione	Q			€
6	595	7	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.3	Fabb. In corso costruzione	Q			€

Tutti gli immobili risultano cointestati in regime di comunione legale ai signori:

### 1.2. Notizie storiche abitazione in muratura

1) L'abitazione individuata alla Via IV Novembre 52, in Barile è costituita da una struttura in muratura di pietra situata al piano primo di un edificio in muratura di pietra.

In catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.

20	674	2	Loc. Via C. Battisti 11 Barile	11	P1°	Abitazione	A/4	5	1	€ 34,09
----	-----	---	--------------------------------------	----	-----	------------	-----	---	---	---------

L'accesso all'unico ambiente avviene a mezzo una scala esterna in pietra e calcestruzzo che dalla via pubblica porta al primo piano. In prossimità dell'ingresso vi è un balcone – terrazzo di circa 4 mq che viene usato come stenditoio.

Il fabbricato ha un unico vano e in tale ambiente è presente un caminetto a legna con canna fumaria nella muratura.

Attualmente non è abitato, le chiavi sono detenute dai

L'immobile non è dotato di servizi igienici, manca la rete idrica e fognante e manca l'energia elettrica.

Tale immobile, allo stato attuale non è utilizzabile come abitazione, ma è idoneo per uso deposito.

Lo stato del pavimento è mediocre, essendo stato realizzato in battuto di cemento e mattonelle cementizie, gli intonaci sono fatiscenti, le pitture sono inesistenti.

L'immobile è stato realizzato prima del terremoto del 1930 e pare che non abbia subito alcun intervento di ristrutturazione.

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione, la superficie complessiva lorda commerciale è di circa 24 mq.

Per detto immobile essendo stato costruito intorno al 1930, non si dispone di concessione edilizia, non si dispone di certificato di abitabilità e non si dispone di attestato energetico.

### **1.3. Caratteristiche costruttive e finiture del complesso in cemento armato**

Gli immobili di via delle Cave s.n.c. in Barile sono di recente costruzione appartengono ad un edificio realizzato nell'ultimo decennio. L'edificio non è completo di intonaci e di infissi al secondo e al terzo piano. L'edificio è completo di copertura realizzata con tetto a più falde e copertura in tegole ed è completo di canali di gronda e discendenti.

L'edificio sorge in zona periferica della cittadina e alle pendici del Monte Vulture.

In detto edificio avente struttura in C.A. sono stati ricavati gli immobili oggetto di pignoramento e, precisamente, questi sono così costituiti:

2) Appartamento al piano terra, completamente rifinito e completo di intonaci, pitture, pavimenti, impianti, costituito da vani 3 originariamente, successivamente lo stesso immobile è stato ampliato con la chiusura di un porticato e i vani sono diventati 5,5.

L'immobile è abitato dal figlio del

dott. ing. Mario Cetta

L'accesso al suddetto immobile avviene dal vano scala che è parte comune dell'edificio che contiene la scala in c.a. che, partendo dal piano terra, consente di accedere a tutti i piani dell'edificio. Tale immobile, ha anche un accesso indipendente esterno.

L'appartamento è in ottimo stato, gli infissi sono in legno e alluminio, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a metano, di energia elettrica e di acqua calda. La pavimentazione, in ottimo stato, è costituita da mattonelle di gres.

L'immobile in Catasto è così distinto;

Foglio	Part.	sub	Ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	3	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Abitazione Compreso ampl.	A/2	3	5,5	€ 426,08

3) Garage al piano terra, completamente rifinito internamente e completo di intonaci, pitture, pavimenti e impianti di mq.66. L'immobile è utilizzato come garage e deposito dal  
l'accesso a detto immobile avviene sia dall'abitazione al piano terra che da una porta a serranda per garage dall'esterno.

L'immobile è in ottimo stato, gli infissi sono in ferro e lamiera zincata, è dotato di impianti elettrici.

L'immobile in Catasto è così distinto;

Foglio	Part.	sub	Ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40,90

4) Appartamento situato al piano primo, completamente rifinito internamente e completo di intonaci, pitture, pavimenti e impianti di vani 10. L'immobile è abitato dalla  
l'accesso al suddetto immobile avviene dal vano scala,

parte comune dell'edificio, che contiene la scala in c.a. che partendo dal piano terra consente di accedere a tutti i piani dell'edificio.

L'appartamento è in ottimo stato, gli infissi sono in legno e alluminio, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a metano, di energia elettrica e di acqua calda. La pavimentazione in ottimo stato è costituita da lastre di marmo.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	5	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10	€ 774,69

5) Parte di fabbricato avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un appartamento al piano secondo, non rifinito internamente e completo della sola muratura esterna in mattoni forati dello spessore di 30 cm., senza intonaci, completo di scala in c.a. non rifinita della superficie complessiva lorda, comprendendo i balconi di mq. 240 circa. La struttura, accatastata come un immobile in corso di costruzione, non è dotata di pavimento, non è dotata di intonaci, non è dotata di impianti e mancano le pareti divisorie e gli infissi esterni.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	6	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.2	Fabb. In corso costruzione	Q			€

6) Parte di fabbricato avente struttura in c.a., idonea per la realizzazione di un appartamento al piano secondo, non rifinito internamente e completo della sola muratura esterna in mattoni forati dello spessore di 30 cm., senza intonaci, è dotato di scala in c.a. non rifinita della superficie complessiva lorda, comprendendo i balconi di mq.240 circa. La

struttura, accatastata come un immobile in corso di costruzione, non è dotata di pavimento, non è dotata di intonaci, non è dotata di impianti e mancano le pareti divisorie e gli infissi esterni.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	7	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.3	Fabb. in corso costruzione	Q			€

#### 1.4. Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati sono così classificati:

Dalla documentazione esaminata presso il Comune di Barile emerge che l'abitazione ubicata nel centro storico al primo piano di Via IV Novembre è stata realizzata prima del 1930 e per questa abitazione non sono state richiesti permessi o concessioni; l'immobile veniva utilizzato come abitazione negli anni 1930-1940, successivamente veniva utilizzata come deposito e data l'assenza di alimentazione idrica e l'assenza di energia elettrica, dopo gli anni 50 non è stata più utilizzata.

Gli immobili di Via delle Cave, in Barile, sorgono in zona B1 del PRG di Barile, per questi immobili è stato depositato il progetto per la costruzione che hanno avuto le seguenti concessioni edilizie rilasciate dal sindaco del Comune di Barile:

- 1) Concessione n° 9 del 08/04/1986
- 2) Concessione n° 33 del 13/09/1991
- 3) Concessione edilizia N° 16 del 27/06/2001.

Per gli immobili di Via delle Cave s.n.c., riportati nella scheda seguente, è stato rilasciato il certificato di abitabilità e di agibilità dal responsabile dell'Ufficio Tecnico di Barile in data 07/03/2008 che si allega:

*Piano terra – N°1 appartamento e N° 1 Garage*

*Primo Piano – N° 1 appartamento*

*Secondo piano- in fase di costruzione*

*Terzo piano- in fase di costruzione.*

dott. ing. Mario Cetta

### 1.5. Dati catastali

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni immobile oggetto di accertamento.

Si precisa che dalla documentazione ritirata dal sottoscritto, dal fascicolo depositato presso il Tribunale di Potenza e sulla base del Certificato notarile ipocatastale depositato nel fascicolo del da Marsico Nuovo in data 08/07/2014, emerge che gli immobili erano così distinti in catasto nel Comune di Barile e risultano cointestati, in regime di comunione legale, ai signori:

2)

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
20	674	2	Loc. Via C. Battisti 11 Barile	11	P1°	Abitazione	A/4	5	1	€ 34,09
6	595	3	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Abitazione Con ampliamento	A/2	3	5,5*	€ 426,08
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40,90
6	595	5	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10**	€ 774,69
6	595	6	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.2	Fabb. In corso costruzione	Q			€
6	595	7	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.3	Fabb. In corso costruzione	Q			€

\*In un primo accatastamento l'immobile aveva 3 vani successivamente, con la chiusura del porticato, l'immobile è stato ampliato e regolarmente accatastato fino ad avere 5,5 vani.

\*\* Nella visura aggiornata, l'Ufficio del territorio ha indicato 10 vani e non 9,5 come risulta dalle visure allegata al al certificato notarile.

In sostanza tutti gli immobili risultano cointestati  
detenuti in proprietà in regime di comunione legale.

L'immobile riportato al foglio 20, particella 674/ sub 2 è stato acquistato  
in regime di comunione legale con atto del notaio Giuratrabocchetti del 13/03/1985 e registrato a Melfi al n° 447 del 1/04/1985.

Gli immobili relativi al foglio 6, particella 595, sub 3- sub 4- sub 5-sub 6-sub 7 sono pervenuti a  
atto di compravendita dell'area su cui sorge il fabbricato, del notaio Angelo Dorsa da Melfi del 10/08/1983 registrato a Melfi il 07/09/1983 al n° 9480.

#### **1.6. Documentazione esaminata**

E' stato esaminato l'atto di pignoramento, in atti, la certificazione notarile, pure in atti, le ipoteche e i pignoramenti che interessano gli immobili oggetto di accertamento al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli stessi singolarmente; dall'esame della documentazione emerge che sugli immobili gravano le seguenti ipoteche o pignoramenti:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Potenza presso l'Agenzia del territorio il 26-05-2008 al n° 9347 a favore della Banca Carime spa con sede a Cosenza contro per un importo di € 345.000,00 di cui € 230.000,00 per capitale; tale ipoteca ha per oggetto la piena proprietà degli immobili di cui al foglio 6 particella 595- sub 3- sub 4- sub 5- sub 6-sub 7.

2) **Verbale di Pignoramento** trascritto a Potenza presso l'Agenzia del territorio il 29-04-2011 al n° 6130 a favore di  
derivante dal Decreto del Tribunale di Melfi del 07/02/2011 n° 1000 contro

dott. ing. Mario Cetta

avente per oggetto i diritti di proprietà per ½ dell'intera proprietà dei coniugi

3) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Potenza presso l'Agenzia del territorio il 09-05/2013 al n° 8013 a favore della \_\_\_\_\_ con sede a Roma contro \_\_\_\_\_ per effetto del Decreto del Tribunale di Roma del 12/06/2012 n° 37832 per un importo di € 150.000,00 di cui € 120.000,00\* per capitale; tale ipoteca ha per oggetto la proprietà degli immobili di cui al foglio 6 particella 595- sub 3- sub 4- sub 5- sub 6-sub 7. e l'immobile di cui al foglio 20, part. 674/ sub 2.

4) **Verbale di Pignoramento** trascritto a Potenza presso l'Agenzia del territorio il 21/08/2013 al n° 13285 a favore della \_\_\_\_\_ con sede a Roma contro \_\_\_\_\_ per effetto del Decreto del Tribunale di Melfi del 30/05/2013 n° 400 avente per oggetto i diritti di proprietà per ½ dell'intera proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_

5) **Verbale di Pignoramento** trascritto a Potenza presso l'Agenzia del territorio il 09/06/2014 al n° 8005 a favore della società \_\_\_\_\_ con sede a Roma \_\_\_\_\_ Tribunale di Potenza del 29/04/2014 n° 1257 avente per oggetto i diritti di proprietà per ½ dell'intera proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_

#### 1.7. Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala chieste ed ottenute dal sottoscritto all'Ufficio del Territorio.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi utilizzabili, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero.

Per l'intero fabbricato, per i singoli immobili sono state valutate le superfici per le diverse destinazioni d'uso, i cui dati sono poi stati riportati nella tabella riepilogativa complessiva che segue:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.	Superficie commerciale mq
20	674	2	Loc. Via C. Battisti 11 Barile	11	P1°	Abitazione in muratura al primo piano	A/4	5	1	€ 34,09	24,00
6	595	3	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Abitazione con ampliamento	A/2	3	5.5	€ 426,08	130,00
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40,90	66,00
6	595	5	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10	€ 774,69	165,00
6	595	6	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.2	Fabb. In corso costruzione	Q				240,00
6	595	7	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.3	Fabb. In corso costruzione	Q				240,00

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

### Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna del complesso immobiliare sito in Barile. Gli immobili così come accatastati, risultano indivisibili e per una comoda vendita, sono stati divisi in lotti.

Tutti gli immobili sono indivisibili sia perché non è possibile realizzare ulteriori accessi, sia perché le servitù di passaggio determinerebbero una riduzione del valore economico degli stessi. Pertanto vengono individuati i lotti seguenti:

Lotto 1 – Abitazione ubicata nel centro storico di Barile, al Piano Primo di Via IV novembre 52 costituita da un unico vano di mq, 24 circa;

Lotto 2 – Abitazione completamente rifinita di vani 5,5, ubicata al Piano Terra di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 130 circa;

Lotto 3 – Garage ubicato al Piano Terra di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile con accesso esterno e accesso direttamente dall'appartamento di cui al lotto 2, della superficie complessiva di mq. 66 circa;

Lotto 4 – Abitazione completamente rifinita di vani 10, ubicata al Piano Primodi in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 165 circa oltre il balcone;

Lotto 5 – Parte di fabbricato avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Secondo di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa;

Lotto 6 – Parte di fabbricato avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Terzo di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa.

## 2.1. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto sintetico-comparativo; come è noto tale metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nella stessa zona del Comune di Barile, ricavati dalle indagini effettuate in loco e sulla base delle quotazioni riportate dai borsini immobiliari più accreditati. I valori

unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Naturalmente le comparazioni sono state eseguite tenendo conto della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

## 2.2. Indagini di mercato

Dagli accertamenti effettuati presso l'UTC di Barile, dagli esiti dei sopralluoghi e dai rilievi effettuati dal sottoscritto, è possibile individuare il valore di mercato degli immobili situati in nel centro storico di Barile alla Via IV Novembre e alla via delle Cave.

Come sopra riportato, gli immobili dei lotti così formati sono indivisibili sia perché non è possibile realizzare ulteriori accessi e ulteriori servizi igienici, sia perché le servitù di passaggio determinerebbero una riduzione del valore economico degli stessi.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del valor venale dei beni.

## 2.3. Stima degli Immobili

### Premessa

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del complesso in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni.

Il mercato immobiliare sembra abbia subito una contrazione, almeno per ora, per effetto delle allarmanti e contraddittorie notizie sullo stato di salute dell'economia italiana ed europea, e soprattutto per effetto dell'andamento sottotono dell'economia italiana, debole nella domanda di consumi, negli investimenti, nelle esportazioni e nel PIL.

Negli ultimi dodici mesi si è registrato nelle città e nei piccoli comuni, in particolare, un ulteriore decremento medio dei prezzi di compravendita degli immobili e dei canoni di locazione, accompagnato da un incremento notevole dei tempi di vendita, mentre il numero di transazioni relative a compravendite è diminuito di conseguenza.

Il valor venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito del CTU è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico per i fabbricati perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; esiste, in

altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si procederà quindi alla stima dell'immobile con il metodo di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati destinati a civile abitazione e locali deposito garage è il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi è stato collocato il bene che è compreso in uno dei due lotti come sopra formati.

Nella stima si tiene conto delle particolari caratteristiche degli immobili, quali lo stato di manutenzione e quindi dei costi necessari per la ristrutturazione degli stessi.

Analogamente per gli immobili incompleti si tiene conto dei costi da sostenere per il completamento degli stessi.

La stima viene effettuata sulla base dei prezzi medi di mercato degli immobili simili a quello oggetto di accertamento e che si trovano nelle stesse condizioni intrinseche ed estrinseche.

Da una indagine di mercato condotta dal sottoscritto è emerso che il costo degli immobili in agro di Barile, varia in base alla pezzatura, al numero dei vani e varia anche in base alle condizioni dello stesso e cioè se sia stato ristrutturato o sia da ristrutturare (come nel caso che ci occupa e se l'immobile è completo o incompleto). Il prezzo unitario poi varia in base alla destinazione d'uso, valori ben più alti per gli immobili destinati ad abitazione e molto più bassi per gli immobili destinati a deposito, garage.

#### Abitazione del centro storico

Il prezzo degli immobili ubicati nel centro storico di Barile, destinati a civile abitazione e perfettamente simili a quelli oggetto di accertamento, si aggira tra 700,00 € /mq e 800,00 €

/mq a seconda se siano stati ristrutturati o meno. Considerando le condizioni riscontrate e prima descritte dell'abitazione ubicata nel centro storico, appare giustificato definire un prezzo unitario per unità di superficie di 700,00 €/mq. per l'abitazione del lotto 1 tenuto conto che quest'ultimo non ha subito alcuna ristrutturazione.

Il canone mensile di locazione per queste abitazioni è praticamente inesistente data l'assenza della ristrutturazione.

#### Abitazioni e garage in Via delle Cave

Il prezzo degli immobili ubicati nella zona di espansione di Barile, destinati a civile abitazione e perfettamente simili a quelli oggetto di accertamento, si aggira tra 900,00 €/mq e 400,00 €/mq a seconda se risultino ristrutturati e completi o meno. Considerando le condizioni riscontrate e prima descritte delle abitazioni e del garage di via delle Cave appare giustificato definire un prezzo unitario per unità di superficie di 900,00 €/mq. per le abitazioni completamente rifinite, di € 600,00 al mq per il garage e di € 400,00 al mq per le porzioni di fabbricato destinate ad abitazione ma incomplete.

Il canone mensile di locazione per le abitazioni completamente rifinite è di circa 2,8 € al mese al metro quadro, mentre per gli immobili incompleti (o non dotati di servizi igienici) è praticamente inesistente data l'assenza delle pareti divisorie e degli infissi esterni.

Alla luce di quanto stabilito si può affermare che il valore venale degli immobili oggetto di accertamento risulta oggi essere come di seguito riportato; si riporta il valore dell'intero immobile visto che non è risultato possibile dividerlo:

**Lotto 1 – Abitazione ubicata nel centro storico** di Barile, al Piano Primo di Via IV novembre 52 costituita da un unico vano di mq. 24 circa;

L'immobile individuato alla Via IV Novembre 52, in Barile è costituito da una struttura in muratura di pietra situata al piano primo dell'edificio, anch'esso in muratura di pietra.

L'immobile confina con propriet... risulta sovrastante

immobile situato al piano terra di proprietà del

In catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
20	674	2	Loc.	11	PI°	Abitazione	A/4	5	1	€ 34,09

dott. ing. Mario Cetta

L'accesso all'unico ambiente avviene a mezzo una scala esterna in pietra e calcestruzzo che dalla via pubblica porta al primo piano. In prossimità dell'ingresso vi è un balcone di circa 4 mq. che viene usato come stenditoio.

Il fabbricato ha un unico vano e in tale ambiente è presente un caminetto a legna con canna fumaria nella muratura.

Attualmente non è abitato, le chiavi sono detenute

L'immobile non è dotato di servizi igienici, manca la rete idrica e l'energia elettrica, di conseguenza, allo stato attuale non è utilizzabile come abitazione, ma è idoneo per uso deposito.

Lo stato del pavimento è mediocre, essendo stato lo stesso realizzato in battuto di cemento, gli intonaci sono fatiscenti, le pitture sono inesistenti.

L'immobile è stato realizzato prima del terremoto del 1930 e pare che non abbia subito alcun intervento di ristrutturazione.

L'immobile necessita, quindi, di interventi di ristrutturazione, la superficie complessiva lorda commerciale è di circa 24 mq.

Per questo immobile, essendo stato costruito intorno al 1930, non si dispone di concessione edilizia, non si dispone di certificato di abitabilità e non si dispone di attestato energetico.

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione:

Il valore attuale è quindi  $\text{€}/\text{mq} 700 \times 24 = 16.800,00$  euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è inesistente per questa tipologia di immobile data l'assenza dei servizi igienici e l'assenza dell'alimentazione idrica.

**Lotto 2 – Abitazione completamente rifinita** di vani 5,5, ubicata al Piano Terra di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 130 circa. Questo appartamento al piano terra, completamente rifinito internamente e completo di intonaci, pitture, pavimenti impianti originariamente era costituito da vani 3, successivamente, lo stesso immobile è stato ampliato con la chiusura di un porticato e i vani sono diventati 5,5. L'immobile è abitato

titolo gratuito (non è stata fornita alcuna documentazione). Le chiavi sono detenute

da signo - L'immobile insiste al piano terra dell'edificio condominiale. Le parti comuni accessorie sono il vano scala l'area su cui insiste il fabbricato condominiale.

L'accesso a questo immobile avviene dal vano scala, parte comune dell'edificio, che contiene la scala in c.a. che partendo dal piano terra consente di accedere a tutti i piani dell'edificio. Tale immobile, ha anche un accesso indipendente esterno.

L'appartamento è in ottimo stato, gli infissi sono in legno e alluminio, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a metano, di energia elettrica e di acqua calda. La pavimentazione, in ottimo stato, è costituita da mattonelle di gres.

L'immobile in Catasto è così distinto;

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	3	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Abitazione Compreso ampl.	A/2	3	5,5	€ 426,08

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione.

Il valore attuale è quindi €/mq  $900 \times 130 \text{ mq} = 117.000,00$  euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a

$€ 2,8 \times 130 \times 12 = 4.368,00$  € annui per questa tipologia di immobile.

**Lotto 3 – Garage ubicato al Piano Terra** di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile, sia con accesso esterno e sia direttamente dall'appartamento di cui al lotto 2, della superficie complessiva di mq. 66 circa.

Il garage completamente rifinito, internamente è completo di intonaci, pitture, pavimenti e impianti. L'immobile è utilizzato come garage e deposito dal signor Sigillito Mauro, l'accesso al suddetto immobile avviene sia dall'abitazione al piano terra che da una porta a serranda per garage, dall'esterno.

L'immobile è in ottimo stato, gli infissi sono in ferro e lamiera zincata, è dotato di impianti elettrici. Le chiavi sono detenute dal L'immobile insiste al  
piano terra dell'edificio condominiale. Le parti comuni accessorie sono costituite dall'area su cui insiste il fabbricato condominiale.

dott. ing. Mario Cetta

L'immobile in Catasto è così distinto;

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40.90

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione:

Il valore attuale è quindi €/mq  $600 \times 66 \text{ mq} = 39.600,00$  euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a  
 $€ 2,8 \times 66 \times 12 = 2.217,00$  € annui per questa tipologia di immobile.

**Lotto 4 – Abitazione completamente rifinita** di vani 10, ubicata al Piano Primo di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile, della superficie complessiva di mq. 165 circa, oltre balcone ed accessori.

L'appartamento situato al piano primo, è rifinito internamente ed completo diintonaci, pitture, pavimenti e impianti. L'immobile è abitato dalla famiglia

l'accesso a detto immobile avviene dal vano scala, parte comune dell'edificio, che contiene la scala in c.a. che partendo dal piano terra consente di accedere a tutti i piani dell'edificio.

L'appartamento è in ottimo stato, gli infissi sono in legno e alluminio, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a metano, di energia elettrica e di acqua calda. La pavimentazione, in ottimo stato, è costituita da lastre di marmo. Le parti comuni accessorie sono costituite dal vano scala, le scale, la rete fognante e l'area su cui insiste il fabbricato condominiale.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	5	Loc.	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10	€ 735,95

dott. ing. Mario Cetta

L'immobile in Catasto è così distinto;

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40.90

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione:

Il valore attuale è quindi €/mq 600 x 66 mq = 39.600,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a  
 $€ 2,8 \times 66 \times 12 = 2.217,00 €$  annui per questa tipologia di immobile.

**Lotto 4 – Abitazione completamente rifinita** di vani 10, ubicata al Piano Primo di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile, della superficie complessiva di mq. 165 circa, oltre balcone ed accessori.

L'appartamento situato al piano primo, è rifinito internamente ed completo di intonaci, pitture, pavimenti e impianti. L'immobile è abitato dalla famiglia

l'accesso a detto immobile avviene dal vano scala, parte comune dell'edificio, che contiene la scala in c.a. che partendo dal piano terra consente di accedere a tutti i piani dell'edificio.

L'appartamento è in ottimo stato, gli infissi sono in legno e alluminio, l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a metano, di energia elettrica e di acqua calda. La pavimentazione, in ottimo stato, è costituita da lastre di marmo. Le parti comuni accessorie sono costituite dal vano scala, le scale, la rete fognante e l'area su cui insiste il fabbricato condominiale.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	5	Loc.	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10	€ 735,95

dott. ing. Mario Cetta

			Via delle Cave Barile							
--	--	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione: La superficie calpestabile è di circa 130 mq, quella dei balconi di circa 70 mq, apportando una riduzione al 50/% si ottiene la superficie commerciale è di circa 165 mq.

Il valore attuale è quindi € /mq 900 x 165 mq = 148.500,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a € 2,8 x 165 x 12 = 5.544,00 € annui per questa tipologia di immobile.

**Lotto 5 – Parte di fabbricato** avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Secondo di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa. Questa porzione di fabbricato avente struttura in c.a., è idonea per la realizzazione di un appartamento al piano secondo. Non è rifinito internamente ed è completo della sola muratura esterna in mattoni forati dello spessore di 30 cm. senza intonaci, è completo di scala in c.a. non rifinita. La struttura, accatastata come un immobile in corso di costruzione, non è dotata di pavimenti, di intonaci, di impianti, mancano le pareti divisorie e gli infissi esterni. Le parti comuni accessorie sono costituite dall'area su cui insiste il fabbricato condominiale, il vano scala, le scale.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	6	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.2	Fabb. In corso costruzione	Q			€

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione:

Il valore attuale è quindi € /mq 400 x 240 mq = 96.000,00 euro

dott. ing. Mario Cetta

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è inesistente per questa tipologia di immobile data l'assenza di tutte le rifiniture interne.

**Lotto 6 – Parte di fabbricato** avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Terzo di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa. Questa porzione di fabbricato avente struttura in c.a., è idonea per la realizzazione di un appartamento al piano secondo; non è rifinito internamente ed è completo della sola muratura esterna in mattoni forati dello spessore di 30 cm. senza intonaci. E' dotato di scala in c.a. non rifinita. La struttura, accatastata come un immobile in corso di costruzione, non è dotata di pavimento, non è dotata di intonaci, non è dotata di impianti e mancano le pareti divisorie e gli infissi esterni. Le parti comuni accessorie sono costituite dall'area su cui insiste il fabbricato condominiale, il vano scala, le scale.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	7	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.3	Fabb. In corso costruzione	Q			€

Sull'immobile gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione:

Il valore attuale è quindi € /mq 400 x 240 mq = 96.000,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è inesistente per questa tipologia di immobile data l'assenza di tutte le rifiniture interne.

Il valore complessivo dell'intero complesso edilizio - abitativo ammonta ad € 513.900,00

### 3. CONCLUSIONI

Il sottoscritto conclude la presente relazione rispondendo sinteticamente ai quesiti che la S.V. ha posto:

- 1) La documentazione riguardante i beni pignorati depositata in atti e quella reperita presso gli uffici pubblici ha consentito al CTU di procedere alla stima;

dott. ing. Mario Cetta

- 2) Circa l'identificazione catastale degli immobili pignorati il sottoscritto ha verificato che i dati catastali attuali pur non essendo tutti corrispondenti a quelli riportati nel pignoramento riguardano gli immobili pignorati;
- 3) Tutti i beni oggetto del presente accertamento sono posseduti dal debitore.
- 4) Sui beni pignorati non gravano vincoli particolari tranne quelli indicati nella certificazione notarile.
- 5) I vincoli che gravano sui beni oggetto della presente relazione sono stati evidenziati in apposita sezione della presente relazione ;
- 6) I fabbricati di cui al lotto 2 – lotto 3 –lotto 4, sono dotati di certificato di agibilità o di abitabilità come emerge dall'attestato del Comune di Barile allegato.
- 7) Tutti gli immobili oggetto di accertamento sono privi di certificazione o attestazione energetica.
- 8) Gli immobili appartenenti ai lotti 2-3-4 sono stati realizzate in conformità alle concessioni edilizie rilasciate.
- 9) L'immobile del lotto 1 essendo stato costruito intorno agli anni 30, non dispone di alcuna autorizzazione o concessione edilizia, a parere del sottoscritto, essendo ubicato nel centro storico non necessita di condono edilizio, in quanto come gli altri immobili si considerano conformi al piano urbanistico vigente.
- 10) Gli immobili appartenenti ai lotti 5-6 sono stati realizzate in conformità alle concessioni edilizie rilasciate, ma al momento sono incompleti nelle rifiniture interne e necessitano di richiesta di proroga della concessione o Autorizzazione al completamento da richiedere all'UT del Comune di Barile.
- 11) Gli immobili oggetto del presente accertamento, risultano acquisiti dal debitore in proprietà in regime di comunione legale e pertanto, in caso di vendita degli stessi, dovrà tenersi conto che gli stessi sono risultati indivisibili, di conseguenza è possibile vendere la quota ideale pari al 50% del valore dell'intero immobile come innanzi calcolato.

Dalla documentazione in atti, da quella reperita dal sottoscritto e sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle singole unità (nello stato in cui si trovano) costituenti il complesso immobiliare in esame sia quello riportato nella scheda seguente:

SCHEDA RIASSUNTIVA DEI LOTTI

**Lotto 1 – Abitazione** ubicata nel centro storico di Barile, al Piano Primo di Via IV novembre 52 costituita da un unico vano di mq, 24 circa;

In catasto è così distinto:



Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
20	674	2	Loc. Via C. Battisti 11 Barile	11	PI°	Abitazione	A/4	5	1	€ 34,09

Il valore attuale è quindi €/mq 700 x 24 = 16.800,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è inesistente per questa tipologia di immobile.

**Lotto 2 – Abitazione completamente rifinita** di vani 5,5, ubicata al Piano Terra di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 130 circa.

L'immobile in Catasto è così distinto:



Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	3	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Abitazione Compreso ampl.	A/2	3	5,5	€ 426,08

Il valore attuale è quindi €/mq 900 x 130 mq = 117.000,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a

€ 2,8 x 130 x 12 = 4.368,00 € annui per questa tipologia di immobile.



**Lotto 3 – Garage** ubicato al Piano Terra di in edificio in c. a.. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile con accesso esterno e con accesso diretto dall'appartamento di cui al lotto 2 della superficie complessiva di mq. 66 circa.

L'immobile in Catasto è così distinto;

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	4	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.T	Garage	C/2	1	66	€ 40,90

Il valore attuale è quindi €/mq 600 x 66 mq = 39.600,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a

€ 2,8 x 66 x 12 = 2.217,00 € annui per questa tipologia di immobile.

**Lotto 4 – Abitazione completamente rifinita** di vani 10, ubicata al Piano Primo di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 165 circa oltre balcone:

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	5	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.1°	Abitazione	A/2	3	10	€ 774,69

Il valore attuale è quindi €/mq 900 x 165 mq = 148.500,00 euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è pari a

€ 2,8 x 165 x 12 = 5.544,00 € annui per questa tipologia di immobile.

**Lotto 5 – Parte di fabbricato** avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Secondo di un edificio in c. a.. in corso di completamento sito

in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	6	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.2	Fabb. In corso costruzione	Q			€

Il valore attuale è quindi €/mq  $400 \times 240 \text{ mq} = 96.000,00$  euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è inesistente per questa tipologia di immobile.

**Lotto 6 – Parte di fabbricato** avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Terzo di un edificio in c. a.. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa.

L'immobile in Catasto è così distinto:

Foglio	Part.	sub	ubicazione	n.civico	piano	z./ classe.	Cat.	classe	Consist. Mq/vani	Rendita R.D. R.A.
6	595	7	Loc. Via delle Cave Barile	s.n.c	P.3	Fabb. In corso costruzione	Q			€

Il valore attuale è quindi €/mq  $400 \times 240 \text{ mq} = 96.000,00$  euro

Relativamente al canone annuo di locazione è emerso che tale valore è inesistente per questa tipologia di immobile.

Di seguito si riporta in sintesi il valore attuale di ciascun lotto.

**Lotto 1 – Abitazione ubicata nel centro storico** di Barile, al Piano Primo di Via IV novembre 52 costituita da un unico vano di mq, 24 circa, il valore attuale è di € 16.800,00.

**Lotto 2** – Abitazione completamente rifinita di vani 5,5, ubicata al Piano Terra di in edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 130 circa, il valore attuale è di € 117.000,00.

**Lotto 3** – Garage ubicato al Piano Terra di in edificio in c. a.. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile con accesso esterno e con accesso diretto dall'appartamento di cui al lotto 2 della superficie complessiva di mq. 66 circa, il valore attuale è di € 39.600,00.

**Lotto 4** – Abitazione completamente rifinita di vani 10, ubicata al Piano Primo di un edificio in c. a. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva di mq. 165 circa, il valore attuale è di € 148.500,00.

**Lotto 5** – Parte di fabbricato avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Secondo di un edificio in c. a.. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa, il valore attuale è di € 96.000,00.

**Lotto 6** – Parte di fabbricato avente struttura in c.a. idonea per la realizzazione di un'abitazione ubicata al Piano Terzo di un edificio in c. a.. in corso di completamento sito in Via delle Cave s.n.c. in Barile della superficie complessiva, comprendendo i balconi, di mq. 240 circa, il valore attuale è di € 96.000,00.

Il valore complessivo dell'intero complesso edilizio - abitativo ammonta ad € 513.900,00

Sugli immobili gravano le ipoteche o pignoramenti specificati a pag. 16 e pag. 17 della presente relazione:

Considerato che gli immobili di ciascun lotto sono risultati in proprietà in regime di comunione legale de e che gli immobili sono risultati indivisibili, in caso di vendita, a parere del sottoscritto, dovrà alienarsi la quota ideale pari al 50% del valore stimato. L'indivisibilità degli immobili è determinata dalla impossibilità ad eseguire ulteriori accessi e dalla impossibilità di realizzare ulteriori servizi igienici senza instaurare servitù a carico di altro immobile. La presenza di servitù a carico di immobili determina una drastica riduzione del valore economico degli immobili stessi e rende difficile o allontana la collocazione sul mercato.

Tanto si doveva in scrupolosa adempienza all'incarico ricevuto.

## ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- 1) Verbale di Giuramento e conferimento incarico
- 2) Verbale di accesso del 12-02-2015
- 3) Nota trasmessa alle parti del 26-01-2015
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Copia concessione edilizia n° 09 del 03-03-1986
- 6) Copia concessione edilizia n° 16 del 27-06-2001
- 7) Copia concessione edilizia n° 33/91 del 13-09-1991
- 8) Certificato di agibilità ed abitabilità del 07-03-2008
- 9) Pianta di progetto del piano Secondo e piano Terzo – Fabbricato Via delle Cave s.n.c.
- 10) Copia visura catastale foglio 20, part. 674/ sub 2
- 11) Copia visura catastale foglio 6, part. 595 sub 3
- 12) Copia visura catastale foglio 6, part. 595/sub 4
- 13) Copia visura catastale foglio 6, part. 595/sub 5
- 14) Copia visura catastale foglio 6, part. 595/ sub 6
- 15) Copia visura catastale foglio 6, part. 595/ sub 7
- 16) Planimetria catastale foglio 20 Barile, part. 674/sub 2
- 17) Planimetria catastale foglio 6 Barile, part. 595/sub 3
- 18) Planimetria catastale foglio 6 Barile, part. 595/sub 4
- 19) Planimetria catastale foglio 6 Barile, part. 595/sub 5
- 20) Visure catastali aggiornate al 6/02/16
- 21) Copia del frazionamento area del fabbricato di via delle Cave
- 22) Planimetria catastale terreni via delle Cave
- 23) Richieste di proroghe del CTU

Melfi, li 10 febbraio 2016

IL C.T.U.

dott. ing. Mario Cetta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
dott. ing. Mario Cetta