

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**RELAZIONE TECNICA  
DI PERIZIA IMMOBILIARE**

*n. 6 pagine compresa la presente*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

---

**COMMITENTE:**

G.E. Dott. Giulio ARGENIO del Tribunale di Melfi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

85028 Rionero in Vulture – Via Fornace, 1

Cell. 340.2522390 • E-mail: dnardoza@gmail.com • Fax. 0972 530222

- **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Donato NARDOZZA, nato a Potenza il 19/02/1974, domiciliato in Rionero in Vulture (PZ) alla Via Roma n. 185, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Potenza con il n. 1847, con studio in Rionero in Vulture (PZ) alla Via Fornace n. 1, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal G.E. Dott. Giulio ARGENIO del Tribunale di Melfi, ha prestato giuramento in data 10/05/2011 per assolvere all'incarico di redigere apposita relazione di stima in riferimento al bene censito al Foglio 31, part.IIa 500, sub. 2 sito nel Comune di Palazzo San Gervasio e di proprietà

La presente relazione di stima ha lo scopo di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- **INCARICO PERITALE**

In forza del mandato conferitomi in data 10/05/2011 dal G.E. del Tribunale di Melfi, Dott. Giulio ARGENIO, il sottoscritto Ing. Donato NARDOZZA, in qualità di C.T.U., ha redatto la seguente relazione di stima riferita al cespite censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) come di seguito distinto:

- Foglio 31, part.IIa 500, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani - rendita L. 183.000 - Euro 94,51;

- **1° QUESITO (Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali)**

Il cespite, oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un fabbricato in muratura per civile abitazione di tipo popolare, ricadente nel Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) e ubicato alla Via Cuspide n. 19.

Il comune di Palazzo San Gervasio sorge su una collina a 483 metri sul livello del mare ed è un paese della Basilicata orientale di circa 5.000 abitanti che ricade nella provincia di Potenza (da cui dista 58 km) e confina a Nord con il territorio di Montemilone, a Sud con l'agro di Banzi, a Ovest con il Vulture (con i centri di Venosa e Maschito), a Est con la Puglia (ovvero con il territorio di Spinazzola).

Come si evince dalla visura storica dell'immobile acquisita il 02/09/2011 l'Agenzia del Territorio di Potenza, il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzo San Gervasio (PZ) come di seguito distinto:

- Foglio 31, part.IIa 500, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani - rendita L. 183.000 - Euro 94,51;

Proprietà

L. \_\_\_\_\_

Il cespite confina con la Via Cuspide sul lato Nord, con altra proprietà sui restanti lati.

Si riscontra una corretta conformità morfologica e dimensionale della planimetria catastale dell'immobile in scala 1:100 - depositata presso il Catasto Edilizio del Comune di Palazzo San Gervasio in data 28/01/1980 - rispetto allo stato

dei luoghi alla data del sopralluogo. La planimetria catastale è stata acquisita in data 11/08/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, di cui si ha copia in allegato.

• **2° QUESITO (Sommaria descrizione del bene)**

Il sottoscritto, previa convocazione delle parti trasmessa agli stessi in data 30/08/2011 mediante raccomandata R/R, ha ispezionato in data 06/09/2011 ore 15.30, alla presenza della  i beni specificati in premessa.

Sulla scorta del sopralluogo e delle informazioni acquisite, il bene consiste in una abitazione di tipo popolare a triplice elevazione e di carattere indipendente, realizzata in muratura di tufo e avente accesso dalla Via Cuspide n.19 mediante portoncino in legno.

La costruzione è distribuita principalmente in elevazione su tre piani: piano Terra, piano Primo e piano Secondo.

La zona in cui ricade il bene oggetto di stima è correttamente dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato risulta facilmente raggiungibile e ben collegato, poiché posto in prossimità della S.S. n.168 (via principale del paese di collegamento alla strada statale 655 detta "Bradonica" (che costituisce un importante asse viario di rilevanza interregionale).

**A piano terra** si estende una scalinata di forma regolare con gradini rivestiti in marmo, stretta e lunga, che porta al **piano Primo** in cui si sviluppa la zona giorno dell'abitazione di c.ca 27,0 mq, composta da:

- n.1 sala pranzo (c.ca 24,0 mq) illuminata da n.1 finestra affacciante, a Nord, sulla Via Cuspide in cui è ricavato anche l'ambiente ad uso cucina;

- n.1 bagno di servizio correttamente aerato, di forma irregolare (c.ca 3,0 mq) dotato di vasca, bidet, wc e lavandino.

Dal piano Primo si accede al **piano Secondo** mediante altra scalinata, avente medesime caratteristiche costruttive della prima, che porta alla zona notte dell'abitazione composta da:

- n.1 camera da letto di forma piuttosto regolare (c.ca 17,0 mq) e illuminata da n. 1 portafinestra a doppia anta di accesso al terrazzo (prospettante a Nord, sulla Via Cuspide);

- n.1 bagno correttamente aerato, di forma irregolare (c.ca 3,0 mq) dotato di piatto doccia, bidet, wc e lavandino.

Gli impianti termico e idraulico sono in discreto stato manutentivo e di funzionamento; L'impianto di riscaldamento è del tipo elettrico con l'ausilio di termoconvettori a parete (c.d. ventilconvettori) preposti al riscaldamento degli ambienti, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico (posizionato nel bagno al 1° piano).

Non c'è impianto ascensore; l'appartamento è collegato alla pubblica rete sia di acquedotto e sia di fognatura.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche dell'immobile, sulla base del sopralluogo tenutosi in data 06/09/2011 si è desunto quanto appresso riportato:

- **Struttura:** portante in muratura con pietre squadrate di tufo;
- **Solai:** gettati in opera mediante travi IPE in ferro e laterizio;
- **Muri divisori interni:** nessuna;
- **Tetto del fabbricato:** a falda unica con travi in legno e tegole;
- **Isolamenti:** assenti;
- **Pavimenti interni:** marmette in graniglia 30x30 cm nelle camere, gres porcellanato a tinta unita nei bagni;
- **Rivestimenti interni:** piastrelle di gres porcellanato in cucina e bagni;
- **Infissi esterni:** portoncino d'ingresso in legno; finestre e portefinestre in alluminio e pvc con persiane esterne;
- **Soffitto e pareti:** intonacati e tinteggiati con fenomeni di infiltrazione al piano secondo in prossimità delle pareti ad altezza soffitto;
- **Apparecchi igienico-sanitari:** in ceramica porcellanata bianca in discreto stato manutentivo.

- **3° QUESITO (Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)**

I dati riportati nella documentazione acquisita sono conformi allo stato dei luoghi.

Infatti, il sottoscritto ha acquisito presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Potenza la planimetria catastale dell'immobile in scala 1:100 che risulta conforme allo stato dei luoghi (di cui si ha copia in allegato).

L'immobile in esame non risulta occupato da terzi, bensì è occupato dai rispettivi proprietari:



- **4° QUESITO (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)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Tuttavia si rappresenta che l'immobile non può essere comodamente diviso in parti corrispondenti alle quote dei debitori, ovvero detto immobile non è "comodamente" divisibile se non con l'onere di sostenere eccessive spese di adattamento.

- **5° QUESITO (Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

- **6° QUESITO (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa)**

L'immobile in esame è stato costruito sulla scorta di un fabbricato molto vecchio realizzato prima dell'entrata in vigore della legge Ponte (n.765/67), ovvero prima del 01/09/1967 per il quale non è reperibile alcun certificato di regolarità edilizia.

Tuttavia, i \_\_\_\_\_ qualità di precedenti proprietari del bene, presentarono domanda di concessione edilizia presso gli Uffici del Comune di Palazzo San Gervasio in data 13/02/1978 prot. n. 966 per l'esecuzione di un intervento di "Demolizione e ricostruzione di un piano terra e di un piano primo esistente". A seguito di tale richiesta, il Dott. Giuseppe Rago, in qualità di Sindaco del comune di Palazzo San Gervasio, rilasciò apposita **Concessione Edilizia** mediante pratica edilizia n. 28 del 06/11/1978 prot. n. 6109.

Da un attento esame degli elaborati del progetto, di cui il sottoscritto ha acquisito copia in data 25/08/2011 presso l'uff. Tecnico del Comune di Palazzo San Gervasio, si evince una corretta corrispondenza morfologico-strutturale dell'immobile rispetto ai disegni relativi alla Concessione Edilizia salvo "lievi difformità".

Il progetto è stato, altresì, depositato in data 15/09/1978 presso gli Uffici della Regione Basilicata – Sezione Circondariale LL. PP. di Melfi (c.d. Genio civile), che diede giusta Autorizzazione con nota prot. n.1187 del 25/10/1978 (si veda in allegato) salvo alcune prescrizioni segnate in rosso sugli elaborati e, trattandosi di opere in conglomerato semplice e armato, imponendo il rispetto delle disposizioni della legge n. 1086 del 05/11/1971 e del D.M. 16/06/1976 .

Ciò detto, si riscontra che presso gli Uffici del genio civile della Regione Basilicata – Sezione Circondariale LL. PP. di Melfi non risulta depositato il certificato di collaudo relativo all'intervento edilizio anzidetto. Ai sensi della Legge del 5

novembre 1971, n. 1086 - vigente nel periodo in esame - il collaudatore avrebbe dovuto trasmettere opportuno certificato di collaudo all'Ufficio del Genio civile (oggi Uff. di Difesa del Suolo), che a sua volta avrebbe provveduto a restituirne una copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, da consegnare al committente per il rilascio di licenza d'uso o di abitabilità<sup>1</sup>.

In seguito al sopralluogo effettuato presso gli uffici della Regione Basilicata - Sede Operativa di Melfi, Uff. di Difesa del Suolo -, con la collaborazione dell'Ing. Antonio Giuzio, negli archivi non è stato rinvenuto suddetto certificato di collaudo.

In ogni caso, l'Uff. Tecnico Comunale di Palazzo San Gervasio non ha mai rilasciato la corrispondente Autorizzazione all'abitabilità (ai sensi del DPR del 22 aprile 1994, n. 425) ovvero Certificato di agibilità (ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Di conseguenza si può affermare che a carico dell'acquirente resta l'onere di richiedere opportuno Certificato di agibilità. Ad oggi la disciplina del certificato di abitabilità, *rectius* "agibilità", e del relativo procedimento amministrativo di rilascio, è portata dagli artt. 24 e 25 del Testo Unico Edilizia.

In ogni caso, fermo restando che vi sia comune volontà delle parti di compravendere in assenza di detto documento, il contratto di compravendita concluso in assenza della certificazione prescritta non risulta affetto da invalidità *sub specie* di nullità, ovvero vizio genetico.

#### • CRITERIO DI STIMA DIRETTO

Il metodo di valutazione adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato del cespite oggetto della presente perizia di stima è quello della **stima per comparazione dei prezzi di vendita di beni simili a quelli in esame** per posizione, tipologia costruttiva, caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello da stimare nella zona limitrofa o zone assimilabili.

Sulla scorta dell'esperienza e della conoscenza dei prezzi del mercato locale, nonché previa indagine sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili analoghi a quello in esame, il valore di mercato del cespite allo stato ATTUALE in cui esso si trova alla data del sopralluogo, è di Euro **40.680,00 (diconsi quarantamila seicentottanta/00)** così di seguito distribuiti:

Piano/i	Sup. coperta Complessiva <sup>(2)</sup> (mq)	Sup. coperta lorda vendibile (mq)	Sup. scoperta complessiva (mq)	Sup. scoperta lorda vendibile (mq)	Valore Unitario (Euro/mq)	Valore complessivo (Euro)
Piano terra	Vano scala = 8,6	50% Vano scala = 4,3			600,00	2.580,00
Piano primo	38,5	38,5			600,00	23.100,00
Piano secondo	21,0	21,0	terrazza = 11,4	35% terrazza = 4,0	600,00	15.000,00
<b>TOTALE STIMA</b>						<b>40.680,00</b>

<sup>1</sup> Per il rilascio di licenza d'uso o di abitabilità, ai sensi dell'art. 8 Legge n. 1086 del 05/11/1971, occorre presentare all'ente preposto una copia del certificato di collaudo con l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte dell'Ufficio del Genio civile.

<sup>2</sup> Per superficie coperta complessiva si intende la sup. commerciale ovvero l'area lorda degli immobili compreso i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si è tenuto conto dell'intera superficie del muro perimetrale.

- **CONSIDERAZIONI FINALI**

Considerando la zona in cui ricade il cespite, la favorevole situazione stradale, la buona esposizione su Via Cuspide e la corrispondente fruibilità in considerazione della vicinanza alla S.S. n.168 (una delle principali strade dell'abitato di Palazzo San Gervasio), il buono stato di conservazione, l'accesso indipendente del fabbricato a cui si contrappone la modesta struttura architettonica e l'indisponibilità di parcheggio antistante, la corretta dotazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie riscontrate nella zona in cui ricade il bene, unitamente al discreto stato degli impianti termo-idraulico ed elettrico fanno ritenere che ad oggi la stima di Euro **40.680,00** (diconsi quarantamila seicentottanta/00) sia congrua ed il cespite possa costituire una valida garanzia nei limiti del valore attribuitogli.

- **DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLEGATA:**

Fanno parte integrante della presente perizia di stima i seguenti "Allegati":

	Oggetto	N° pag	
All. 1	- Visura storica dell'immobile	3	[X]
All. 2	- Documentazione fotografica	3	[X]
All. 3	- Planimetria catastale immobile - scala 1:100	1	[X]
All. 4	- Titoli di proprietà dell'immobile	7	[X]
All. 5	- Concessione edilizia, Sindaco Palazzo S. Gervasio	4	[X]
All. 6	- Autorizzazione a costruire, Genio civile di Melfi	2	[X]
All. 7	- Stralcio planimetrico Comune Palazzo S. Gervasio	1	[X]

Ringraziando per la fiducia accordata rassegno la presente relazione di consulenza e di stima, che si compone di 6 pagine dattiloscritte su unica facciata e n. 7 allegati costituiti da n.20 pagine in formato A/4 e n.1 pagina in formato A/3, nonché n. 14 foto a colori rappresentati i luoghi e le consistenze immobiliari rilevate.

Si allega inoltre un supporto informatico (CD) sul quale è riportata la relazione di consulenza e stima con le relative foto e tutta la documentazione ad essa allegata, generati con file avente estensione pdf onde evitare manipolazioni.

Rionero in Vulture (PZ), il 16 settembre 2011

In fede  
Ing. Donato Nardozza

