

TRIBUNALE DI MELFI



C. R. Dr. Giulio ARONTO

Proc. 08/2010 R.G.Es.

Udienza 27/09/2011

Causa :

BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA

Contro

Oggetto :

Esecuzioni Immobiliari

Geom. Silvio Latocca
V. Umberto I n.2
88027 RAPOLLA



PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo G.E. Dott. Giulio ARGENIO

Tribunale di Melfi
Proc. n.6/2010 R.G.Es.

Nomina: la S.V. Ill.ma in data 06/05/2011 nominava C.T.U. lo scrivente Geom. Silvio LATOCCA da Rapolla.

Giuramento: l'accettazione dell'incarico, con il giuramento di rito si ebbe nella udienza del 7/6/2011, e la S.V. Ill.ma pose al sottoscritto, i seguenti

QUESITI

Il G. E. affida all'esperto l'incarico di redigere relazione di stima, dalla quale devono risultare:

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 e 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;
7. ove siano stati pignorati beni in con titolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione.

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza fissata per il 27/09/2011, ossia entro il 18/08/2011, ai sensi dell'art.569 c.p.c..

Il C.T.U. ha eseguito accessi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 16/06/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, per richiedere copia di planimetrie e visure; (Cfr. Allegato 3-4 – *Planimetria e Visura*)
- il giorno 20/06/2011 alle ore 10,00 con prosieguo, in RAPOLLA alla contrada Gianvito n.7, sui luoghi per cui è causa, con la presenza del
-
- 01/07/2011, presso il Comune di Rapolla per richiedere copia della Concessione Edilizia in Sanatoria (Cfr. Allegato 2 – *Concessione Edilizia in Sanatoria*)

NOTA:

Dalla Relazione Notarile del 10 Giugno 2010 si legge nella parte ISCRIZIONE CONTRO – Atto Vincenzina Cestone del 15.12.2006 rep. N.50509: **Ipoteca volontaria** a favore della BANCA POPOLARE ITALIANA Società Cooperativa, con sede in LODI, contro

Ciò premesso

Il C.T.U. esaminato la documentazione Ipo-Catastale depositata presso la competente cancelleria e quella acquisita presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Rapolla presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Cap.I°) Descrizione dei Beni sottoposti a pignoramento.

- VALUTAZIONE:

contro



1.0 Fabbricato in Rapolla Contrada Gianvito:

Dati Catastali:

Fogl.	P.la	Sub	Categ.	Cl	Vani	Mq	Rendita €	Indirizzo
27	643	5	A/2	2	6		€ 433,82	Contrada Gianvito p.1
Totale								

Intestazione:

1.
proprietà per 1000/1000

(Cfr. Allegato 3 – Visura Catastale)

1.1 Descrizione del bene

Appartamento nel comune di RAPOLLA, alla Contrada Gianvito, ubicato a piano primo, composto di vani 6 catastali, facente parte di un complesso a più elevazioni (Cfr. Allegato 6- Foto n.1-2).

NOTA:

l'appartamento risulta in fase di ristrutturazione (Cfr. Allegato 6- Foto n.4-5-6), e risulta da sempre con i Balconi privi di pavimentazione (Cfr. Allegato 6- Foto n.3).

1.2 Formalità e vincoli

Dalla Certificazione Notarile risulta:

- pignoramento immobiliare: trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Potenza in data 22/03/2010 ai nn. 5015/3797, emesso dal Tribunale Melfi il 30/01/2010, rep. N.609, a favore della **BANCA POPOLARE di NOVARA SPA**, contro sui seguenti beni:

Appartamento in RAPOLLA alla Contrada Gianvito piano primo, in catasto al fl. 27, particella 643 sub.5, cat. A/2, cl.2, vani 6, RC 433,82.

1.3 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" al DPR 138 marzo 1988 (G.U. n°108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali allegate (nel computo non si terrà conto degli ampliamenti

eseguiti, abusivamente, perché non condonabili). La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma delle superfici reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad un massimo di 25 cm; delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e, della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc...) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore di 50 cm.

(Cfr. Allegato 4 – Planimetria Catastale)

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Cat.le L/Mq.
Piano 1°	Abitazione	2.85	138,00	100%	138,00
"	Balconi		20,00	25%	5,00
Totale			158,00		143,00

1.4 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione del **(debitore) e del suo nucleo familiare.**

1.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1097 del 9/4/1982; Concessione Edilizia n. 1264 del 6/3/1984 in **VARIANTE**; Concessione in Sanatoria di opere Edilizie Abusive n.175 del 19/1/2005 n. 35 del 06/04/1990.

(Cfr. Allegato 2 – Concessione in Sanatoria n.175)

1.6 Possibilità della formazione di Lotti

L'unità immobiliare è una proprietà indivisibile, da considerarsi come unico Lotto.

1.7 Dati del mercato immobiliare

Al fine della determinazione del più probabile valore di stima, che sia anche il più prossimo al valore reale di mercato dei beni in oggetto, applico il criterio definito dalla teoria estimativa sintetico-comparativo (in base ai prezzi di mercato realmente verificatisi nel periodo per immobili aventi le stesse caratteristiche di impiego e di utilizzazione e/o richiesta di mercato) da mediare, successivamente, con le quotazioni ricavate "dall'Osservatorio del mercato Immobiliare" curato dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale.

(Cfr. Allegato 5 – Quotazioni Agenzia Territorio)

L'indagine eseguita presso gli operatori immobiliari, lo studio delle riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse e l'esperienza estimativa dello scrivente, ha evidenziato un andamento dell'offerta compresa tra un minimo di €/mq 800,00 e un massimo di €/mq 900,00 con valore medio di **€/mq 850,00**.

1.8 Valutazioni

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo medio di riferimento, sia pari a **€/mq. 850,00**;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$V_{\text{mercato 1}^\circ} = P_{\text{u medio}} \times M_{\text{q.}} = 850,00 \text{ €/mq} \times 143,00 \text{ mq} = \text{€ } 121.550,00$

Valore arr.to **€ 121.550,00**

Le quotazioni immobiliari "dell'Osservatorio" curato dall'Agenzia del Territorio Direzione Centrale sono pari a:

- Abitazioni di tipo civili – normale – valore/mq: Min. € 650,00 Max € 800,00

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche dell'immobile in esame, ritengo che il prezzo di riferimento, sia pari a **€/mq. 725,00**;

Per la superficie in oggetto, ne consegue il valore di mercato pari a:

$V_{\text{mercato 2}^\circ} = P_{\text{u medio}} \times M_{\text{q.}} = 725,00 \text{ €/mq} \times 143,00 \text{ mq} = \text{€ } 103.675,00$

Valore arr.to **€ 103.675,00**

Il valore di mercato del fabbricato, è dato dalla media dei suddetti valori:

$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{mercato 1}^\circ} + V_{\text{mercato 2}^\circ}) / 2 = (121.550,00 + 103.675,00) / 2 = \text{€ } 112.612,50$

Valore arr.to **€ 112.612,00**

Cap.II°) Formazione LOTTI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato degli immobili, e la formazione dei Lotti da porre in vendita, come segue:

LOTTO N. 1

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.0 Fabbricato in Rapolla Contrada Gianvito:

Dati Catastali:

Fogl.	P.la	Sub	Categ.	CI	Vani	Mq	Rendita €	Indirizzo
27	643	5	A/2	2	6		€ 433,82	Contrada Gianvito p.1
Totale								

Intestazione:

proprietà per 1000/1000

(Cfr. Allegato 3 – Visura Catastale)

1.1 Descrizione del bene

Appartamento nel comune di RAPOLLA, alla Contrada Gianvito, ubicato a piano primo, composto di vani 6 catastali, facente parte di un complesso a più elevazioni (Cfr. Allegato 6- Foto n. 1-2).

1.2 Consistenza

Piano	Destinazione	H Media	Sup.Reale L/Mq.	Coeff.	Sup.Cat.le L/Mq.
Piano 1°	Abitazione	2.85	138,00	100%	138,00
"	Balconi		20,00	25%	5,00
Totale			158,00		143,00

1.3 Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta a disposizione del (debitore) e del suo nucleo familiare.

1.4 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1097 del 9/4/1982; Concessione Edilizia n. 1264 del 6/3/1984 in VARIANTE; Concessione in Sanatoria di opere Edilizie Abusive n.175 del 19/1/2005 n. 35 del 06/04/1990.

(Cfr. Allegato 2 – Concessione in Sanatoria n.175)

1.5 Valutazioni

Valore arr.to € 112.612,00

Allegati:

Allegato 1 – Verbale sopralluogo

Allegato 2 – Concessione in Sanatoria

Allegato 3 – Visura catastale

Allegato 4 – Planimetria catastale

Allegato 5 – Quotazioni Ag. Territorio

Allegato 6 – N.6 Foto



Con la presente relazione, costituita da 8 pagine dattiloscritte e 6 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Depositato in Cancelleria in data _____

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Silvio Latocca

