

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Potenza
Sezione Civile**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione n. 116/04 R.G.E.

promosso da Cassa di Risparmio di Cesena

ASTE
GIUDIZIARIE® contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



dott. arch. Giulia Rosco



Giulia Rosco

ASTE
GIUDIZIARIE®

I - PREMESSE

- In data 12.06.08 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Marina Mainenti, ha nominato la sottoscritta ROSCO Giulia, architetto, iscritta al n. 186 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza, esperto per la determinazione del valore dell'immobile di cui alla E.I. n. 116/04 R.G..
- Nell'udienza del 20/03/09 la sottoscritta prestava il giuramento di rito e prendeva cognizione dei quesiti postile e del termine per la presentazione della perizia fissato entro i quarantacinque giorni precedenti l'udienza successiva, stabilita al 02/10/09.
- Nei giorni successivi al giuramento la sottoscritta ritirava la documentazione ipocatastale presso la Cancelleria competente.

II - SOPRALLUOGHI

- In data 22/06/09 alle ore 12,00 si è avuto il primo incontro con la signora [redacted] come da avviso raccomandata A.R. del 08/06/09 inviatole.
- Durante questo incontro non si è potuto procedere al sopralluogo dei beni sequestrati, in quanto la signora suddetta ha sostenuto di non essere in possesso delle chiavi e che dei beni da periziare si occupava il fratello sig. [redacted] assente in quel momento.

In data 02/07/09, alle ore 17,00 previo avviso raccomandata A.R. del 26/06/09 inviato alla debitrice esecutata, si procedeva al sopralluogo dei beni staggiti alla presenza del sig. _____



O MISSIS

III - RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta, acquisite le informazioni e la documentazione occorrente, avendo verificato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per quali la documentazione è completa ed idonea (si fa presente che sul terreno in Comune di Avigliano insiste un fabbricato rurale ancora in costruzione e, quindi, non accatastato e non risultante nella visura, ma del quale si è proceduto al rilievo e alla stima del momento che insiste su suolo pignorato), è in grado di rispondere ai quesiti postile come segue.

Quesito 4**A₁ - Descrizione dell'immobile.**

A₂ - Descrizione dell'immobile.

Comune: Avigliano

Località: Contrada Civitelle

Estensione: are 50 ca 47

Confini: strada provinciale Avigliano, particella 35 su cui insiste impianto sportivo in fase di realizzazione da parte del Comune di Avigliano, particella 57

Dati catastali attuali: Catasto Terreni del Comune di Avigliano – Foglio 69, particella 56, classe 4^a pascolo, superficie are 50 ca 47

Sul terreno è stato costruito edificio non risultante dalle visure catastali, realizzato con concessione edilizia rilasciata del Comune di Avigliano (il dettaglio è al quesito 9) del quale si è effettuato il rilievo (planimetrie allegate).

L'edificio si compone di due piani: piano seminterrato mq. 442 circa più mq. 21 di portico, piano terra mq. 171 più mq. 329 di terrazzo e mq. 52 di balcone.

Sono state realizzate le strutture, le compagnature e parte degli intonaci, sono ancora da realizzare tutte le opere di finitura.

B₂ - Intestazione catastale:

La particella 56 del foglio 69 è intestata a L.

I dati fin qui riportati sono corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento:

1. terreno sito in Avigliano Fg. 69 part. 56 esteso are 50,47;
- 2.

Quesito 5 – Stato di possesso del bene

I beni descritti al punto 4 sono in piano possesso della
che ne è l'intestataria ma che non li occupa, né sono occupati da terzi a titolo oneroso.

Quesito 6 – Regime patrimoniale del bene

Nella relazione notarile si parla erroneamente di regime patrimoniale di separazione dei beni per la s

Quesito 7 – Esistenza di vincoli o oneri

Per l'immobile sito nel Comune di Avigliano sul terreno in località Civitelle risulta un avviso di pagamento emesso dal Comune di Avigliano per le seguenti somme:

ommisurato alla incidenza delle urbanizzazioni e ommisurato al costo di costruzione.

Tale avviso in data 17.08.2005 prevedeva il saldo della somma nei trenta giorni successivi alla ricezione, ma la sottoscritta non ha notizia dell'avvenuto pagamento per cui ritiene ancora aperto il debito con il Comune di Avigliano.

Quesito 8 – Esistenza di vincoli o oneri

La scrivente non ha notizia di formalità, vincoli e oneri di alcuna natura che potrebbero risultare non opponibili all'acquirente.

Quesito 9 – Verifica regolarità urbanistica

Per quanto riguarda il bene sito nel Comune di Avigliano dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Avigliano in data 22.06.2209 si ricavano le zone omogenee nelle quali ricade il bene (E1) e gli indici territoriali ammessi (Res. 0,03 mc/mq – Ann. 0,07 mc/mq).

Per l'immobile che insiste su tale terreno risultano:

- richiesta di concessione edilizia presentata in data 29.07.1999 (pratica n. 153/99);
- concessione edilizia rilasciata in data 15.12.1999 prot. n. 8663 per la costruzione di un fabbricato rurale adibito ad abitazione e annessi da edificarsi in agro di Avigliano alla c/da Civitelle fg. 69 part. 56; ai fini dell'ottenimento della predetta concessione edilizia, si è reso necessario l'asservimento di altri fondi, di proprietà della medesima debitrice eseguita sig.ra

atti ricadenti, questi, in agro di , che non sono oggetto del procedimento *de quo*, e, dunque, non oggetto di valutazione, ma il loro valore, ai fini urbanistico-edilizio, per la realizzazione del manufatto in questione, viene inglobato in quello del terreno di sedime;

- ordinanza n. 3076 del 02.08.2002, di demolizione di volumi eccedenti quelli autorizzati e di ripristino della situazione progettuale di concessione;
- richiesta di concessione in variante presentata in data 20.06.2002 pratica n. 84/2002;
- richiesta di concessione in variante intesa come domanda di sanatoria presentata in data 02.08.2008 pratica n. 84/2002;
- richiesta di proroga di anni tre alla concessione edilizia n. 153/99 presentata in data 20.08.2008;
- invito a ritirare permesso di costruire in sanatoria n. 84/2002 e permesso di costruire in proroga per l'ultimazione dei lavori n. 110/02 in data 20.05.2005.

Quesito 10 – Determinazione del valore

Si procede di seguito alla descrizione ed alla stima dei cespiti periziati.

Per tutti e due i cespiti oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare in questione si è pervenuti alla determinazione del loro probabile valore di mercato con il metodo di stima sintetico-comparativo, attraverso indagini condotte sul mercato immobiliare di riferimento.

Si è tenuto conto della valutazione dei fattori influenti, quali gli intrinseci (l'esposizione, le finiture e stato di conservazione, la superficie, la distribuzione dei locali) e gli estrinseci (l'ubicazione rispetto alle strade ed al centro abitato, le caratteristiche del luogo in cui i cespiti sono ubicati).

A)

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ...

...

MISSIS

B) TERRENO SITO NEL COMUNE DI AVIGLIANO

Terreno sito nel Comune di Avigliano alla contrada Civitelle Fg. 69 part. 56 esteso are 50,47, con entrostante fabbricato rurale da completare e quindi non dotato di abitabilità e di accatastamento.

Il terreno, ricadente in zona E4 per 220 mq circa e in zona E1 per la restante estensione, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Avigliano, si trova a ridosso della strada provinciale dalla quale ha, quindi, accesso diretto.

Come già descritto nei punti precedenti su tale terreno è sorta una costruzione che secondo l'art 560 del c.p.c. rientra nella procedura per il recupero giudiziario della creditoria.

Il fabbricato non figura nelle planimetrie e nelle visure del Catasto Terreni, la scrivente ha proceduto ad eseguire i rilievi metrici e fotografici nonché a



richiedere al Comune di Avigliano tutti i dettagli sulla Concessione Edilizia ed eventuali difformità riscontrate rispetto al progetto autorizzato, come di evince al punto 9 (verifica regolarità urbanistica) della presente relazione.

In fabbricato consta di:

- un piano seminterrato adibito a deposito con una superficie lorda di mq. 442,00 circa e un portico con superficie lorda di mq. 21,00 circa;
- un piano terra adibito ad abitazione con una superficie lorda di mq. 171,00 al quale è collegata una terrazza (copertura del piano sottostante) di mq. 329,00 circa ed un balcone di mq. 52,00 circa;
- vano sottotetto non abitabile di mq. 171,00 circa e h interna colmo pari a mt. 2,20 circa e h interna minima pari a mt. 0,30 circa.

Nella zona controterra è stata realizzata intercapedine per isolare la struttura da eventuali infiltrazioni.

Il fabbricato attualmente si presenta al seguente stato di avanzamento dei lavori:

- struttura realizzata
- tompagnatura esterna realizzata;
- copertura e portico realizzate con tegole portoghesi;
- al piano seminterrato sono montati avvolgibili in lamiera preverniciata;
- al piano terra sono realizzati tramezzi e parzialmente l'intonaco interno;
- impianto elettrico parzialmente realizzato.

Sono ancora da eseguire i seguenti lavori:

- finiture interne al piano seminterrato;
- infissi esterni ed interni al piano terra;
- pavimenti e rivestimenti al piano terra;
- impianti idrico-igienico-sanitario, di riscaldamento, elettrico;
- sistemazione esterna.

Dalla documentazione consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano si evince che l'opera rispetta le norme vigenti in materia di edilizia per le zone



sismiche e quelle concernenti la normativa urbanistica in merito alle distanze da confini e strade.

Tutto ciò premesso dopo aver consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e aver fatto valutazioni tecnico-economiche, avendo assunto come parametro tecnico il metro quadrato, al cespito di cui fin qui è stato attribuito un prezzo unitario a mq:

- per il piano seminterrato di € 500,00 ridotto del 30% considerando le finiture ancora da realizzare;
- per il piano terra di € 1.000,00 ridotto del 50% considerando le finiture ancora da realizzare.

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

mq 442,00 x 0,70 x €500,00 = €154.700,00 seminterrato

mq 21,00 x 0,30 x 0,70 x €500,00 = € 2.205,00 portico

mq 171,00 x 0,50 x €1.000,00 = € 85.500,00 terra

mq 52,00 x 0,25 x 0,50 x €1.000,00 = € 6.500,00 balcone

mq 329,00 x 0,30 x 0,50 x €1.000,00 = € 49.350,00 terrazza

mq 171,00 x 0,10 x 0,50 x €1.000,00 = € 8.550,00 sottotetto

totale €306.805,00

Il valore stimato del fabbricato ingloba il valore dell'area di sedime (particella 56 foglio 69 su cui sorge il fabbricato medesimo e le altre, non facenti parte dei beni staggiti, pure di proprietà della debitrice, ma che concorrono come asservimento all'ottenimento delle concessione edilizia), spese tecniche, oneri di urbanizzazione, opere accessorie (muri di contenimento, scavi di sbancamento, muri di recinzione, sistemazione dell'area, etc).

La scrivente ritiene che, per il conseguimento di una vendita più vantaggiosa, si possano vendere i due beni staggiti con lotti separati, essendo facile ed immediata tale separazione. Si tratta, infatti, di due beni che non hanno alcuna dipendenza o relazione tra loro per cui si consiglia la vendita:

- lotto 2 terreno sito in Avigliano Fg. 69 part. 56 esteso are 50,47 su cui insiste fabbricato rurale non ancora accatastato e quindi non risultante dalla visura di proprietà della :

0005515

B) LOTTO 2

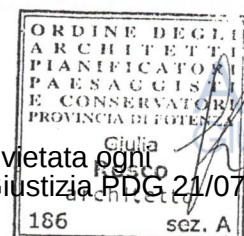
Comune: Avigliano

Località: Contrada Civitelle

Estensione: are 50 ca 47

Confini: strada provinciale Avigliano, particella 35 su cui insiste impianto sportivo in fase di realizzazione da parte del Comune di Avigliano, particella 57

Dati catastali attuali: Catasto Terreni del Comune di Avigliano – Foglio 69, particella 56, classe 4^a pascolo, superficie are 50 ca 47



Estensione fabbricato entrostante:

- piano seminterrato mq. 442,00 circa e portico mq. 21,00 circa;
- piano terra mq. 171,00 circa, terrazza mq. 329,00 circa e balcone mq. 52,00 circa;
- vano sottotetto non abitabile mq. 171,00.

Pianta catastale in scala 1:2000 del terreno

Aerofotogrammetrico in scala 1:2000

Pianta in scala 1:100 del piano seminterrato, del piano terra, del piano copertura del fabbricato

Sezioni in scala 1:100 del fabbricato

Quesito 12 – Reperto fotografico

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

Il perito
dott. arch. Giulia Rosco

