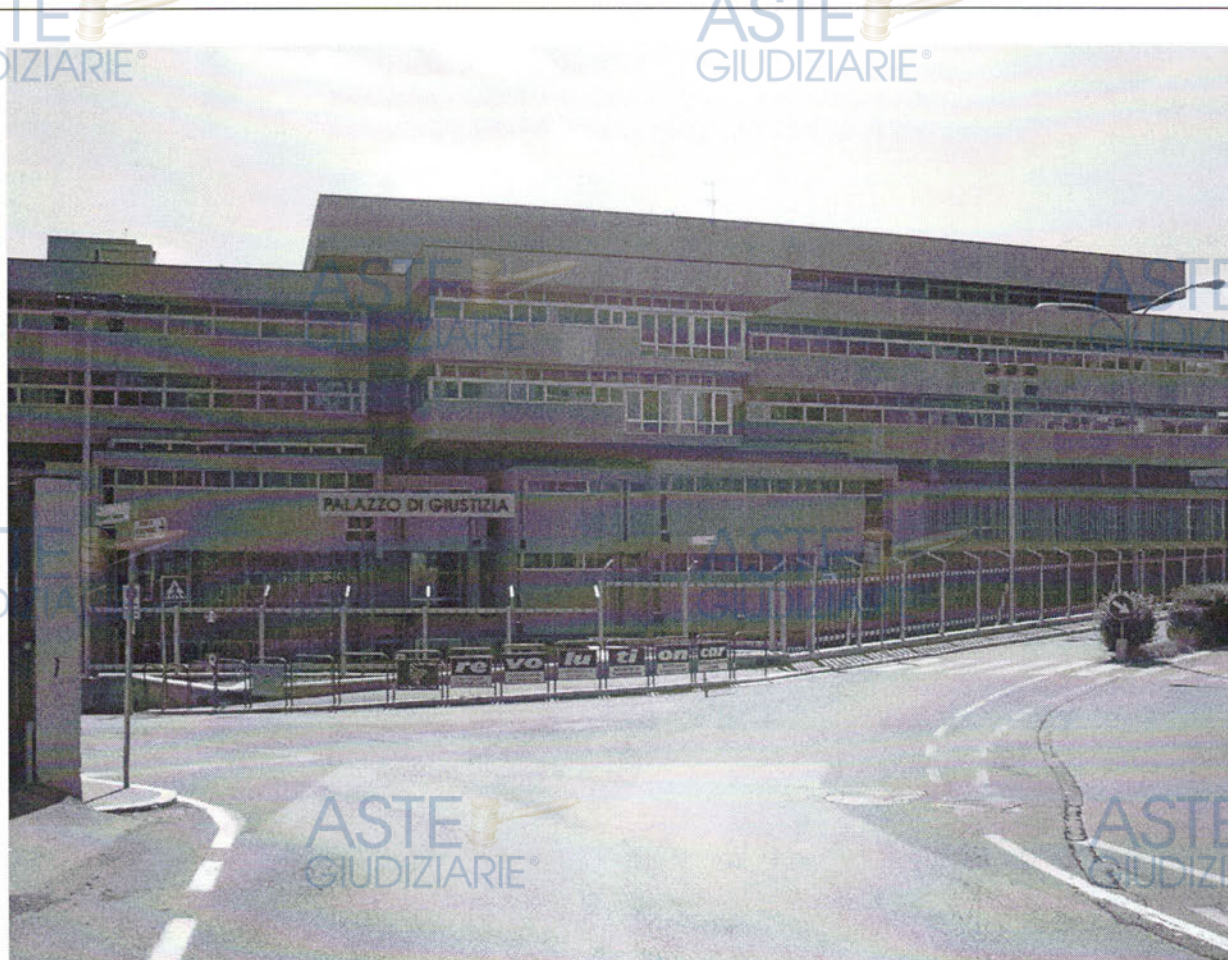




- TRIBUNALE di POTENZA -

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 116/2004

IL C.T.U.

Geom. Vito Rocco MOLINARI

geom. Vito Rocco MOLINARI-Via Adolfo Consolini, 52-85100 POTENZA (3474828544 - Fax : 1782265659)-
email:vitorocco.molinari@gmail.com- p.e.c.:vitorocco.molinari@geopec.it

-INDICE-

1. Aggiornamento di Valore Lotto 2
2. Valori OMI Regione Basilicata
3. Elaborato Fotografico
4. Visura Catastale foglio 69 particella 56
5. Mappa Catastale foglio 69 particella 56
6. Visura Catastale foglio 69 particella 247 (ex 56)
7. Tipo Mappale
8. Tipo Mappale Approvato

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

ED

ASTE
GIUDIZIARIE®

AGGIORNAMENTO DI VALORE

Il sottoscritto CTU geom. Vito Rocco MOLINARI, in riferimento all'incarico conferitomi dalla S.V. per tramite del Delegato alla Vendita avv. Raffaella CALCIANO con la presente trasmette elaborato Catastale riguardante la regolarizzazione Catastale del fabbricato ubicato all'interno della particella 56 del foglio 69 del comune di Avigliano, con la predetta regolarizzazione avremo che i nuovi dati catastali riguardante il " Lotto 2 " sono i seguenti:

LOTTO 2 (lotto ubicato alla Contrada/Via Civitelle del Comune di Avigliano).

- Foglio 69 - Particella 247 - Via Civitelle S.n.c. - p. S1 - T - Cat. F03
(Ex foglio 69 particella 56 - Are 50.47)

Nel contempo il Delegato invitava il sottoscritto a rivedere ed aggiornare il valore del "LOTTO 2"; il sottoscritto prima di procedere alla valutazione dello stesso, di seguito riporta la descrizione del lotto così come redatta dal precedente CTU, che si



condivide pienamente fatta eccezione per la "valutazione e stato d'uso e manutenzione alla data odierna che si procederà di seguito a rivedere".



TERRENO SITO NEL COMUNE DI AVIGLIANO (DESCRIZIONE ARCH. GIULIA ROSCO)



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 prevverniciata;
- 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.

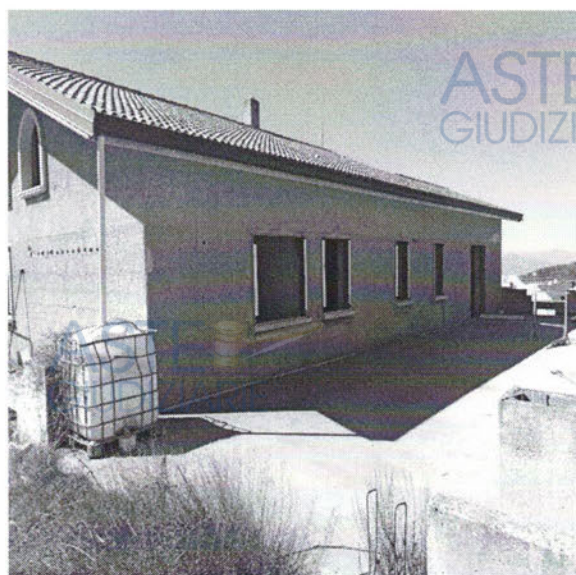
Tutto ciò premesso dopo aver consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e aver fatto valutazioni tecnico-economiche, avendo assunto come parametro tecnico il metro quadrato, al cospetto di cui fin qui è stato attribuito un prezzo unitario a mq:

- 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, e





Al fine di stabilire il più probabile valore venale o di libero mercato (valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto, bisogna tener conto principalmente :

“ stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale garage o posto auto antistante e circostante ad esso, ascensore, cortile o terreno di proprietà, terrazzi - balconi, ecc. ”.

Il procedimento che si dovrebbe adottare, quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione è quello sintetico-comparativo, metodo che si basa sulla comparazione con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare il bene oggetto di stima o MCA (Market Comparison Approach).

I dati immobiliari e prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibili simili a quelli oggetto di valutazione, cui può essere compravenduto il bene

in oggetto, ma, considerato che il mercato immobiliare di immobili simili a quello in oggetto, in detto periodo è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni, pertanto vi è una carente disponibilità di dati da reperire su mercato immobiliare (in altri periodi, periodi in cui il mercato immobiliare locale era fiorente e vi erano più compravendite si poteva procedere alla valutazione degli stessi con detti procedimenti).

Pertanto, considerata la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione, implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato "sintetico-comparativo o MCA" (per la scarsità di valori e dati di confronto) Per la valutazione in oggetto si applicheranno i Valori OMI (Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Regione Basilicata per il comune di Avigliano riferiti al secondo semestre 2018) riguardante il più probabile valore di immobili in condizioni normali alla quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

- della vetustà del complesso (immobile con età superiore ai 15 anni – C.E. 29/07/1999 e 15/12/1999) 0.80.
 - dello stato di manutenzione e conservazione (mancanza di rifiniture e quello esistente in un mediocre stato d'uso e manutenzione) 0.80.
 - della funzionalità e localizzazione 1.00.
- per cui avremo:

Abitazioni Civili

- Fascia/zona: Extraurbana/Agricola
- Codice di Zona: R
- Microzona Catastale n.° 3
- Tipologia prevalente: non presente
- Destinazione: Residenziale

- Stato conservativo: Normale
- Valore min. €/mq 460

- Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto, viene presa in considerazione la Superficie Netta/Commerciale (calpestabile) per le abitazioni a cui viene sommata ove ve ne sia la SNR (terrazzi/balconi/porticati/sottotetto) ridotta ad un terzo della superficie totale, per cui avremo:

- Superficie Commercialemq. 613
- SNR (Balconi/terrazzi/portico/sottotetto) mq. $573/3 = \dots$ mq. 191

Valore dell'immobile al momento della stima
 mq. 804 x €/mq. 460 x 0.80 x 0.80 x 1.00 = € 236.697,60

IN C.T. 237.000,00

LOTTO DUE: - è formato dal fabbricato in corso di costruzione e terreno pertinenziale o corte (graffato all'abitazione di circa Are 44.77) ubicato in Avigliano alla Contrada/Via Civitelle, S.n.c. Piano Sottostrada Primo e Terra (p. S1-T).

Esso si sviluppa su una superficie commerciale complessiva di mq. 804,00 così ripartita:

- Piano seminterrato mq. 442.00.
- Piano terra mq. 171.00.
- Porticato mq. 7.00 (1/3 di mq. 21.00).
- Balcone mq. 17.33 (1/3 di mq. 52.00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Terrazza mq.109.67 (1/3 di mq. 329.00).
- Sottotetto mq. 57.00 (1/3 di mq. 171.00).

È censito nel C.F. del Comune di Avigliano al

➤ foglio 69, p.lla 247 – Via Civitelle n. S.n.c. – p. S1 – T. - Cat. F03 – (ex foglio 69 particella 56 – Are 50.47).

TERRENO GRAFFATO ALL'ABITAZIONE.

Il fabbricato, nonché il terreno di circa Are 44.77 su cui insiste il

fabbricato, confina con Comune di Avigliano (fg. 69 part. 204) –

(fg. 69 part. 202 – 43) – (fg. 69

part. 239) – Provincia di Potenza (fg. 69 part. 239) - salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®