

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE:

PREMESSA – ACCERTAMENTI PRELIMINARI	pag. 1
RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	
Quesito 1 - Regolarità documentazione ex art. 567 c.p.	
Quesito 2 - Descrizione sommaria dei beni	
Quesiti: 3, 4, 5, 6, 7, 8 Descrizione analitica, Dati catastali degli immobili: intestazione, confini, stato di possesso, Formalità e vincoli - Regolarità edilizia ed urbanistica, Regime Patrimoniale Debitore	pag. 2 - 7
Quesito 9 - Determinazione valore immobili	pag. 8 - 17
- Criterio di stima adottato	
- Valore immobili: - valutazione terreni	
- valutazione fabbricati	
Quesito 10 - Vendita per lotti separati	pag. 10 - 16
Quesito 11 - Valore della quota	pag. 16
Quesito 11 - Canone locazione fabbricati	pag. 17 - 18
Quesito 12 - Tabella riassuntiva	pag. 19
Elenco allegati	pag. 20
ALLEGATI	
NOTA SPESE e PARCELLA	

PREMESSA

La sottoscritta arch. Vincenza Molinari, iscritta all'Albo degli *Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori* della Provincia di Potenza al n. 307 e con studio in Potenza alla Via A. Manzoni n. 20, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Potenza al n. 1394, con ordinanza del giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi del 21/04/2011 è stata nominata CTU dell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE n. 27/91, ed ha prestato giuramento nell'udienza del 10 giugno 2011.

La sottoscritta ha chiesto due rinvii per il deposito della relazione di consulenza tecnica, regolarmente autorizzati dal giudice, l'ultimo in data 15/5/2012.

ACCERTAMENTI PRELIMINARI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

La sottoscritta C.T.U., dopo aver rintracciato gli eredi degli esecutati che, tra il 2008 ed il 2010 erano entrambi deceduti, ha comunicato agli interessati (*alleg. 16*), che le operazioni peritali di sopralluogo sarebbero iniziate il 29 novembre 2011 alle ore 10.30 presso il tribunale di Potenza per poi proseguire alle 11.30 presso gli immobili siti in Avigliano, a cominciare da quelli ubicati al corso Coviello n. 18 e Salita Monte Calvario n. 5.

A questo primo sopralluogo non si presentava alcuno degli eredi. Successivamente è stato possibile concordare una nuova data per il primo accesso e, finalmente, il 29 marzo 2012 è stato possibile effettuare il sopralluogo dell'abitazione ubicata nel centro storico di Avigliano, e degli altri immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui trattasi, ubicati in agro di Avigliano.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE (per i quesiti del G.E. cfr. *alleg. A*)

Quesito 1 - Completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.

I documenti presenti in atti risultano:

- Estratti ventennali in copia al 24/2/92
- Estratti ventennali al 7/9/1993

Per questo motivo i beni pignorati possono essere ritenuti consistenti esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c. risulta completa.

Quesito 2 - Sommara descrizione dei beni

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare così come indicati negli atti di pignoramento, consistono in terreni ubicati nel comune di Avigliano e fabbricati ubicati nella città di Avigliano.

Precisamente:

- 1) Terreno sito in agro di Avigliano, contrada Fontanili e Toppa Maccarone di Ha 1.68.93, riportato in catasto al fol. 90, part.IIe: 134, 277, 278, 537, 538, 539, 540 (già 134, 133d, 138b, 133d) (*vedi alleg. 2.1*)
- 2) Locale, in Avigliano, al Borgo Coviello, in catasto fg.87, p.IIIa 1131/sub 3) (*vedi alleg. 2.1*)
- 3) Abitazione, in Avigliano, via salita Monte Calvario n.5, in catasto al fg. 87, p.IIIa 1137/sub 4 (e sub 1)

Quesiti 3- 4 - 6 -7- 8.

Descrizione analitica - Dati catastali degli immobili (intestazione, confini, stato di possesso), esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene (con indicazione di quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati) - verifica regolarità edilizio-urbanistica - presenza certificato di agibilità - divisione in lotti.

Dall'elenco esistente negli atti di pignoramento e nelle trascrizioni presso la Conservatoria Immobiliare, gli **immobili eseguiti** risultano essere:

1. Terreno in c.da Fontanili e Toppa Maccarone di Ha 1.68,93 individuato al catasto terreni al fg. 90, p.lle 133b, 133d, 134 e 138b.
2. Diritti (10/18) su Terreno in Avigliano, fg. 91 p.lle 29-30-51-58-59-61-62 e 111.
3. Terreno in Avigliano, fg. 94 p.lle 72 -76 -115 -117 e 312.
4. Terreno in Avigliano di Ha 54.59, fg. 91, p.lla 77.
5. Vano al piano terreno e seminterrato, sito in Avigliano, alla via Borgo Coviello n° 18, in catasto al fg. 87, p.la 1131/3
6. Casa di abitazione, sita in Avigliano, alla salita Monte Calvario in catasto alla partita 1158, fg. 87, p.la 1137 sub 4 e sub 1.

Dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta all'ufficio del territorio, all'archivio notarile, nonché dall'esame dei documenti notarili agli atti, riguardo ai TERRENI risulta però essere di proprietà dell'esecutato solo il terreno indicato al n. 1 del suddetto elenco, che per effetto di frazionamenti, anche in epoca precedente al pignoramento, attualmente è individuato dalle p.lle 134, 277, 278, 537, 538, 539, 540, come meglio specificato all'allegato 2.1.

TERRENI NEL COMUNE DI AVIGLIANO

Il terreno di proprietà dell'esecutato, per quanto su specificato, è costituito dalle p.lle: 134, 277, 278, 537, 538, 539, 540, del foglio 90 del comune di Avigliano, ha una superficie complessiva di Ha 1.68,93. L'immobile è ubicato in c.da Fontanili e Toppa Maccarone del comune di Avigliano, a circa 3,5 km dal centro urbano ed è raggiungibile dalla strada comunale S. Vito.

La destinazione urbanistica di tutte le particelle suddette, è: "E1"=Zona Agricola semplice (v. alleg. 3.5) Tale destinazione prevede:

- un indice di fabbricabilità, solo per i coltivatori diretti, pari a 0,03 per la residenza e 0,07 per gli annessi agricoli;
- Indice fondiario: 0,05;
- rapporto di copertura pari a 0,10
- altezza massima pari a m. 7,50.
- Distanza da confini m. 5,00;
- distanza da edifici m. 10,00.

Il terreno, inoltre, è soggetto a vincolo idro-geologico, imposto a norma dell'art. 1 della legge 30 dicembre 1923, individuabile nella cartografia al 10.000, della classificazione fatta dalla forestale nel 1966, nella zona V. (v. alleg. 6.2) In base a questo vincolo qualsiasi attività edilizia necessita del parere della regione Basilicata.

Di seguito è la descrizione analitica per particella.

1	Comune	Fg	P.Illa	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	134	5715	seminativo	3		01	20	0,22	0,19

La p.lla 134 è l'unica particella, di quelle eseguite nel 1991, ad essere rimasta invariata dall'impianto.

Intestazione: omissis

Confini : Fg. 90, p.lla 167, vallone, strada interpoderale.

Descrizione del Bene: Il terreno è ubicato in c.da Fontanili, in un'area che dista circa 3.5 , km da Avigliano raggiungibile dalla strada comunale S. Vito.

Il terreno, pianeggiante, non risulta coltivato.

Possesso del Bene: 1000/1000

Attualmente occupato da: libero

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli: Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [redacted] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice

Regolarità Edilizia e Urbanistica: Non ci sono costruzioni

Possibilità della formazione di Lotti: L'unità immobiliare è da considerarsi come unico lotto.

2	Comune	Fg	P.Illa	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	277	5715	seminativo	3		02	30	€ 0,42	€ 0,36

La p.lla 277 deriva dalla p.lla 133/d.

Intestazione: [redacted]

Confini: Fg. 90, p.lla 543, p.lla 278, strada interpoderale.

Descrizione del Bene: Il terreno è moderatamente acclive e non risulta coltivato.

Possesso del Bene - 1000/1000

Attualmente occupato da: libero

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [redacted] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Non ci sono costruzioni

Possibilità della formazione di Lotti - L'immobile non è da considerarsi come unico lotto.

3	Comune	Fg	P.Illa	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	278	5715	seminativo	4		79	51	€ 10,27	€ 12,32

La p.lla 278 deriva dalla p.lla 138/d.

Intestazione: omissis

Confini : Fg 90, p.lla: 139 , 277 , 536, vallone, fg. 91, p.lla 46

Descrizione del Bene: Il terreno, moderatamente acclive , non risulta coltivato, ma su di esso è stato impiantato un allevamento di cavalli dal sig. [redacted] marito di [redacted] la figlia terzogenita, dei defunti eseguiti.

Possesso del Bene - 1000/1000

Attualmente occupato da: [redacted] coniugi.

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [REDACTED] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice.

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Sul terreno sono state ubicate alcune piccole strutture prefabbricate, per il ricovero degli animali, ed una struttura prefabbricata più grande con un grande patio, che ospita un unico ambiente soggiorno con angolo cottura e due servizi igienici accessibili dal patio. Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione del comune.

Possibilità della formazione di Lotti - L'unità immobiliare è da considerarsi come unico lotto.

4	Comune	Fg	P.Illa	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	537	111485	seminativo	3		79	66	€ 14,40	€ 12,34

La p.lla 537 deriva dalla p.lla 275 (ex 133/b).

Intestazione: omissis

Confini: fg. 90, p.lle: 527,529, 539, 538, 540,549,640,136, strada S. Vito.

Descrizione del Bene: Il terreno, pianeggiante, non risulta coltivato.

Sul terreno è ubicato un capannone con struttura in c.a., rimasto allo stato rustico, ed un'abitazione ricavata da un piccolo corpo di fabbrica adiacente al primo.

Possesso del Bene - 1000/1000

Attualmente occupato da: Il capannone è libero. La casa fino al 2/11/2011, giorno del decesso, era utilizzata da [REDACTED] figlio dei coniugi esegutati, e dalla moglie. Attualmente la casa è piena di mobilio ed effetti personali de [REDACTED]

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [REDACTED] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Sulla particella è stato costruito un capannone con abitazione annessa, per una superficie complessiva di 250 mq. Il capannone è stato realizzato con regolare licenza edilizia nel 1975 in aderenza ad un fabbricato preesistente. Entrambi i corpi di fabbrica, tuttavia, non risultano accatastati.

Possibilità della formazione di Lotti - L'unità immobiliare non è da considerarsi come unico lotto.

5	Comune	Fg	P.Illa	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	538	111485	seminativo	3		02	05	€ 0,37	€ 0,32

La p.lla 538 deriva dalla p.lla 275 (ex 133/b).

Intestazione: omissis

Confini : strada interpodereale, fg. 90 p.lle: 526, 539, 537

Descrizione del Bene: Il terreno pianeggiante non risulta coltivato.

Possesso del Bene - 1000/1000

Attualmente occupato da: libero

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [REDACTED] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Non ci sono costruzioni

Possibilità della formazione di Lotti: L'immobile non è da considerarsi come unico lotto.

6	Comune	Fg	P.Ila	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	539	111485	seminativo	3		01	11	€ 0,20	€ 0,17

La p.lla 539 deriva dalla p.lla 275 (ex 133/b).

Intestazione: omissis

Confini : fg. 90, p.lle: 538, 525, 537.

Descrizione del Bene: Il terreno, pianeggiante, consiste in un modestissimo triangolino che rientra nella viabilità interpodereale.

Possesso del Bene - 1000/1000

Attualmente occupato da: libero

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [redacted] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Non ci sono costruzioni

Possibilità della formazione di Lotti: L'immobile non è da considerarsi come unico lotto.

7	Comune	Fg	P.Ila	Partita	Qualità	CI	Superficie			R.D.	R.A.
							Ha	are	Ca		
	Avigliano (PZ)	90	540	111485	seminativo	3		03	10	€ 0,56	€ 0,48

La p.lla 540 deriva dalla p.lla 275 (ex 133/b).

Intestazione: omissis

Confini : strada intepoderale, p.lle: 537, 541, 549.

Descrizione del Bene: Il terreno, pianeggiante, consiste in un modestissimo triangolino che rientra nella viabilità interpodereale.

Possesso del Bene - 1000/1000

Attualmente occupato da: libero

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Vincolo idrogeologico.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il terreno è attualmente pignorato dalla [redacted] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Destinazione urbanistica del terreno: "E1"=Zona Agricola semplice

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Non ci sono costruzioni

Possibilità della formazione di Lotti: L'immobile non è da considerarsi come unico lotto.

(*) Per le p.lle 537-538-539-540 nelle annotazioni è riportato: Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94

FABBRICATI NEL COMUNE DI AVIGLIANO

8 - Vano al Piano terreno e seminterrato, in Avigliano borgo Coviello n.18, al catasto:

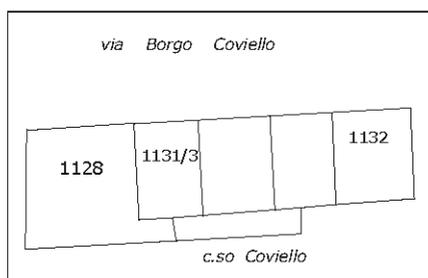
Ubicazione	Fgl	P.IIa	Sub	Partita	Cat	CI	Consistenza	Rendita
Avigliano – Borgo Coviello 18	87	1131	3		C/3		38 m ²	Euro 27,48 L. 53.200

Intestazione: omissis

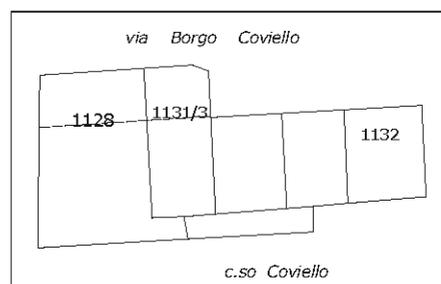
Confini: p.IIa 1131sub 1, 1128, strada pubblica (Borgo Coviello), p.IIa 1131 sub 2, terrapieno

Descrizione del Bene - Il locale è ubicato su borgo Coviello, una stradina interna parallela al corso omonimo. Rispetto alla planimetria depositata al catasto (1940), precedente all'acquisto fatto nel 1968, il locale è stato successivamente ampliato dal costruendo un solaio tra il muro dell'edificio adiacente la particella 1131 sub 3 (ed ortogonale alla stessa) e l'estremità della particella stessa, come di seguito semplificato dalla scrivente:

La p.IIa 1131 sub3 nel 1940



La p.IIa 1131 sub3, tra il 1940 ed il 1989



Possesso del Bene - 1000/1000 di omissis

Attualmente occupato da: Risulta non utilizzato.

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Il fabbricato è individuato nel piano di Recupero come comparto H, isolato n. 4, UMI n. 2, per il quale è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Dovrà essere però richiesta Sanatoria amministrativa al comune, perché l'ampliamento è abusivo, e la variazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia del territorio, perché la planimetria presente non è aggiornata allo stato attuale.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che il locale è attualmente pignorato dalla [redacted] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Regolarità Edilizia e Urbanistica - Trattasi di un locale, di immobile costruito precedentemente al 1940, che tra il 1968 ed il 1989 è stato ampliato. In comune non risulta alcuna autorizzazione.

Possibilità della formazione di Lotti: lotto unico

9 - Abitazione in Avigliano alla Salita Monte Calvario, n. 5 al catasto:

Ubicazione	Fgl	P.IIa	Sub	Partita	Cat	CI	Consistenza	Rendita
Avigliano – Salita Monte Calvario n. 5	87	1137	4		A4		4,5 vani	

Intestazione: omissis

Confini: p.IIa 1137 sub 3, strada pubblica (Corso Coviello), p.IIa 1135, strada pubblica (salita Monte Calvario)

Descrizione del Bene - L'abitazione è ubicata nel centro storico di Avigliano, in prossimità del parcheggio pubblico coperto, di recente realizzazione, e del complesso religioso dei [redacted] e l'annessa chiesa di [redacted]. L'immobile è stato costruito nel 1965, sopraelevando un preesistente locale a piano terra. L'appartamento presenta un'organizzazione planimetrica su tre livelli con 2 accessi: uno da corso Coviello (p.lla 1137 sub 1) e l'altro da salita Monte Calvario (p.lla 1137 sub 4). Al piano terra è la cucina, il locale centrale termica, e una piccola cantina contro terra. Al primo piano è una camera da letto, soggiorno ed un bagno completo di vasca da bagno. Infine, al terzo piano, altre 2 stanze, di cui una camera da letto, e un minuscolo bagno dotato di lavabo e wc, due balconi sul corso e un balcone sulla stradina Monte Calvario.

Possesso del Bene - 1000/1000 di omissis

Attualmente occupato da: Libero, tuttavia nell'abitazione sono presenti arredi e suppellettili dei defunti coniugi [redacted] e [redacted].

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Il fabbricato è individuato nel piano di Recupero come comparto H, isolato n. 7, UMI 2, per la quale è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Formalità e vincoli - Dalla certificazione ipocatastale risulta che l'abitazione è attualmente pignorata dalla [redacted] che ha rinnovato il verbale di pignoramento il 28/10/2010.

Regolarità Edilizia e Urbanistica - L'abitazione è stata costruita con l'autorizzazione (n. 4243 del 18/8/1965) a sopraelevare un preesistente locale di proprietà [redacted] moglie di [redacted], contraddistinto al catasto fabbricati al fg 87, p.lla 1137 sub 1, che attualmente costituisce il piano terra dell'abitazione in corso Coviello, (vedi dettaglio operazioni all' alleg. 2.1, e 3.5).

Possibilità della formazione di Lotti: L'immobile attualmente è tutt'uno con il deposito sottostante, tuttavia vendendolo come lotto unico, dovrà essere effettuata la variazione catastale della particella 1137 sub1, che attualmente risulta accatastata come deposito (C2).

La soluzione più favorevole agli interessi della procedura in corso è la divisione dell'appartamento in due distinte lotti: uno costituito dall'unità ubicata al PT di c.so Coviello, e l'altra costituita dal PT e dal Primo piano di Salita Montecalvario. In questo modo i 2 distinti immobili da mettere in vendita risulteranno sicuramente più appetibili sul mercato.

Si ritiene, pertanto, **l'immobile divisibile** in 2 lotti: uno relativo all'abitazione di mq. 109 in via Salita Montecalvario, e l'altro relativo al locale di mq. 39 in corso Coviello.

10) Identificativi catastali per il piano terra dell'appartamento che risulta intestato a [redacted] ed è accatastato come deposito.

Ubicazione	Fgl	P.Ila	Sub	Partita	Cat	CI	Consistenza	Rendita
Avigliano – Corso Coviello n. 7 -	87	1137	1		C2		31 mq.	

Possesso del Bene - 1000/1000 di omissis

Attualmente occupato da: libero

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: Il fabbricato è individuato dal piano di Recupero come comparto H, isolato n. 7, umi 2, per la quale è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Formalità e vincoli - Non essendo stata fatta la variazione catastale la p.lla non risulta pignorata.

Regolarità Edilizia e Urbanistica – La particella è stata edificata prima del 1965.

Possibilità della formazione di Lotti: Attualmente l'immobile è tutt'uno con la porzione di appartamento soprastante, tuttavia il locale di cui trattasi può essere separato dal soprastante appartamento e venduto come lotto a sé, secondo la destinazione d'uso indicata in catasto o come locale commerciale, che è la destinazione d'uso più diffusa dei piani terra in quella zona. Dovrà, in

ogni caso, essere depositata la planimetria dell'immobile al catasto e, eventualmente, chiedere la variazione della destinazione d'uso.

Quesito n. 5 - Regime patrimoniale del debitore.

Il debitore risultava essere in regime di comunione dei beni con la moglie.

Quesito n. 9 - Determinazione valore del pignorato.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CRITERIO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato degli immobili da valutare, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il *bene* e la *moneta*, in una situazione di libera concorrenza, può essere determinato con due diversi metodi di comparazione:

- 1) **Metodo sintetico comparativo**, criterio che si fonda sulla comparazione dei beni oggetti della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore del bene e dei quali si conosca il valore di mercato.
- 2) **Metodo analitico comparativo o reddituale**, criterio che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi futuri considerando un idoneo tasso di capitalizzazione. Il più *probabile valore di mercato* è così individuato attraverso la capitalizzazione dei redditi annui posticipati, supposti costanti e per un numero di anni ragionevolmente grandi.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima dell'immobile è stata effettuata secondo il criterio di stima sintetico comparativo, procedimento estimativo di più ampia applicazione, attesa la variabilità dei prezzi su tutto il territorio nazionale.

La valutazione deve quindi corrispondere al reale valore di mercato del bene. Questo scopo si ottiene se i riferimenti ad altre compravendite siano numerosi e se i beni presi ad esame abbiano, per quanto possibile:

- *caratteristiche analoghe* al bene da vendere;
- siano ubicati nella stessa zona o in zona limitrofa;
- siano venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Per "*bene con caratteristiche analoghe*" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato.

La stima per comparazione si articola così in queste diverse fasi:

- rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti - qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Il mercato immobiliare, infine, si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili tra cui le più importanti risultano essere, per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso;
- la localizzazione;
- la tipologia;

e per il mercato fondiario:

- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);

- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

L'altro importante riferimento per la stima degli immobili esecutati, sono stati i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, per i fabbricati, e per i terreni, i valori agricoli medi della provincia di Potenza pubblicati periodicamente sul BUR (*cf. alleg. 9*).

VALUTAZIONE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche

La città di Avigliano, a 800 m s.l.m., è uno tra i comuni più estesi e più popolosi della provincia di Potenza. Il suo territorio comunale confina con quello di Potenza ed è collegata al capoluogo di regione attraverso la strada SS 93 e la SS 658, ad una distanza di 12 km.

Avigliano mostra, nell'ultimo decennio, una buona tenuta di popolazione che dal 2010 si è attestata intorno agli 11.975 abitanti, con una densità di 141 abitanti a kmq.

Il reddito medio annuo, pro capite, dei suoi cittadini si aggira sui 21.000,00 €. Tuttavia il comune registra un tasso di disoccupazione pari al 19,5%.

VALUTAZIONE TERRENI IN AGRO DI AVIGLIANO

Dalle indagini di mercato svolte nel comune su compravendite effettuate in questi ultimi anni, di terreni agricoli non lontani da aree urbanizzate, e dal confronto di questi dati con i valori agricoli medi della provincia di Potenza, si è riscontrato che il valore di terreni agricoli varia, mediamente da 0,50 a 3,00 Euro/mq, con punte anche di 5,00 € mq.

Caratteristiche intrinseche

Al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, sono state considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima ed in particolare la sottoscritta ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- Accessibilità del fondo
- Esposizione
- Tipo di coltura
- Pendenza terreno
- Estensione del terreno
- Presenza o meno di fabbricati rurali sul fondo
- Destinazione urbanistica del terreno
- Presenza o meno di vincoli

I terreni esaminati sono ubicati in un'area agricola distante 3-4 km dal centro urbano, risultano ben collegati alla viabilità principale, la strada comunale S.Vito, attraverso una strada battuta bianca che arriva fino ai terreni in questione. Tuttavia tutto il foglio n. 90 del catasto terreni di Avigliano è sottoposto a vincolo idrogeologico per una frana verificatasi nel secolo scorso che ha modificato profondamente il sito.

I terreni sono di natura agricola e, in generale, sono individuati come seminativi. Tutte le particelle sono ubicate su un pianoro, ad eccezione della p.lla 537 e la 278, caratterizzate da una morfologia che varia da moderatamente a fortemente acclive.

Sulla particella 537 nel 1974 è stato costruito un capannone in aderenza ad una preesistente costruzione. Le due unità edilizie, non sono state mai accatastate.

Secondo il vigente PRG l'edificabilità di tutto il terreno di ha 1.68,93 è stata completamente sfruttata dalle costruzioni esistenti all'interno della p.lla 537. Con la Legge

regionale 3 dicembre 2012, n. 25, in particolare, sono consentiti interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, autorizzati o condonati, con aumento della superficie complessiva esistente entro il limite max del 30% , rispettando la normativa sismica esistente e curando il miglioramento della prestazione energetica e fino al 40% se si realizzano gli interventi all'art. 11 della L. R. 28/2/2007.

Per le caratteristiche ed i vincoli evidenziati si è attribuito a tutte le particelle, escluso la 537, valutata a parte, un costo di mercato unitario pari a:

3,50 €/mq

Di seguito è indicato il valore dei terreni determinato moltiplicando il costo unitario individuato per la superficie di ciascun terreno.

comune	Fg	P.IIa	Partita	proprietà	Qualità	CI	mq.	R.D.	R.A.	Costo unitario	Valore di mercato = Superf. x costo unit.
Avigliano	90	134	5715	100%	Seminativo	3	120	0,22	0,19	€ 3,50	€ 420,00
Avigliano	90	277	5715	100%	Seminativo	3	230	0,42	0,36	€ 3,50	€ 805,00
Avigliano	90	278	5715	100%	Seminativo	4	7.951	10,27	12,32	€ 3,50	€ 27.828,50
Avigliano	90	538	111485	100%	Seminativo	3	205	0,37	0,32	€ 3,50	€ 717,50
Avigliano	90	539	111485	100%	Seminativo	3	111	0,20	0,17	€ 3,50	€ 388,50
Avigliano	90	540	111485	100%	Seminativo	3	310	0,56	0,48	€ 3,50	€ 1.085,00

VALUTAZIONE DELLA PARTICELLA 537

Per la valutazione della particella 537, occupata dal capannone industriale ed una piccola abitazione annessa, si è valutato, separatamente: l'abitazione, il capannone e il terreno agricolo come appresso specificato.

TERRENO AGRICOLO

Il valore di mercato del solo terreno agricolo, di tipo seminativo e di un'estensione pari a mq. 7.711,53 senza le anzidette costruzioni, è pari a:

$$€ 3,50 \times 7.711,53 \text{ mq.} = € 26.990,36$$

ABITAZIONE (vedi pianta Fig. 1)

Descrizione

L'immobile, preesistente al capannone edificato nel 1975, ha nella pianta, uno schema rettangolare di dimensioni di 6 x12 metri. Il piccolo appartamento è costituito da tre vani. La grande cucina con camino, disimpegna la stanza da letto, un piccolo soggiorno ed il bagno. Successivi all'impianto originario sono: il bagno, ricavato nell'adiacente capannone, ed una piccola veranda, anch'essa in muratura, costruita davanti all'ingresso. Il solaio di copertura è lo stesso del capannone ed è stato realizzato nel 1978. La copertura piana è terrazzata.

Struttura

La struttura è di tipo misto: muratura portante e solai in latero-cemento su putrelle in ferro. Lo spessore della muratura è di 30 cm. L'altezza interna è di 2,90 m.

Rifiniture

Le rifiniture di modesto livello, sono in cattivo stato di conservazione. Le pareti sono

imbiancate con pittura lavabile, in pessime condizioni. In più zone del solaio sono evidenti infiltrazioni dalla copertura. La pittura esterna è quasi inesistente. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica ed ha un'unica finestra che si apre nel capannone.

Infissi interni ed esterni

Le finestre sono in ferro verniciato. La porta di ingresso e le porte interne sono in legno verniciato. Alle finestre sono avvolgibili in ferro verniciato.

Dotazioni di impianti

L'abitazione è dotata di: camino, impianto elettrico, sotto traccia, e impianto idrico alimentato da una sorgente ubicata nella p.lla 534, per la quale esiste una servitù. Il bagno è stato ricavato all'interno del capannone, e in esso, si apre anche un finestrino.

Stato di Conservazione

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono per quanto riguarda la struttura in c.a. e le murature, meno buono per quel che riguarda le rifiniture interne.

Valore di Mercato

Le indagini effettuate nella zona in cui è ubicato l'immobile mostrano un valore di mercato unitario compreso tra 300 e 500 €/mq.

Considerato che l'abitazione annessa al capannone:

- non risulta accatastata;
- necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Considerato che il valore di mercato unitario proposto dall'OMI per le abitazioni ubicate nella zona agricola di Avigliano risulta essere:

	Stato conservativo	Valori mercato		Valori locazione	
		min	max	min	max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	485	1,4	2

si è ritenuto congrua una valutazione del più probabile valore di mercato unitario pari a 250,00 €/mq.

Il valore dell'immobile, dato dal valore di mercato unitario x la superficie dell'immobile, resta così determinato:

$$\text{Valore di stima} = (250,00 \text{ €} \times 70 \text{ mq}) = \text{€ } 17.500,00$$

CAPANNONE ALLO STATO RUSTICO (vedi pianta Fig. 1)

Descrizione

Il capannone è stato realizzato, con licenza edilizia n. 45 del 28/4/1974. Consiste di un unico ambiente dalle dimensioni in pianta di m. 10,34x 17,84 con 3 pilastri centrali ed 8 finestre di 1,20x1,30. La copertura, piana è rifinita a terrazzo. L'immobile è allo stato rustico



Struttura

La struttura è di tipo misto: muratura portante e solai in latero-cemento. Lo spessore della muratura è di 30 cm. L'altezza interna è di 4,10 m.

Rifiniture

L'intero capannone è privo di intonaco sia sulle pareti che nel solaio di copertura. Il piano di calpestio, non è pavimentato.

Infissi interni ed esterni

Le finestre sono in ferro verniciato. La porta di accesso è in ferro e le porte interne sono in legno.

Dotazioni di impianti

Al soffitto sono due lampade collegate con un filo elettrico a vista. Come per l'abitazione l'acqua potabile proviene dalla sorgente.

Stato di Conservazione

Lo stato di conservazione dell'immobile non è buona, soprattutto a causa della mancanza completa di manutenzione subita nel corso di questi ultimi vent'anni. In particolare, il solaio di copertura ha perso completamente l'impermeabilizzazione superficiale, e l'acqua meteorica è riuscita a penetrare al suo interno provocando la rottura di diversi laterizi. Pilastri e travi, invece, sembra che hanno resistito bene agli ultimi terremoti ma mostrano segni di degrado anch'essi a causa della continua presenza di acqua.

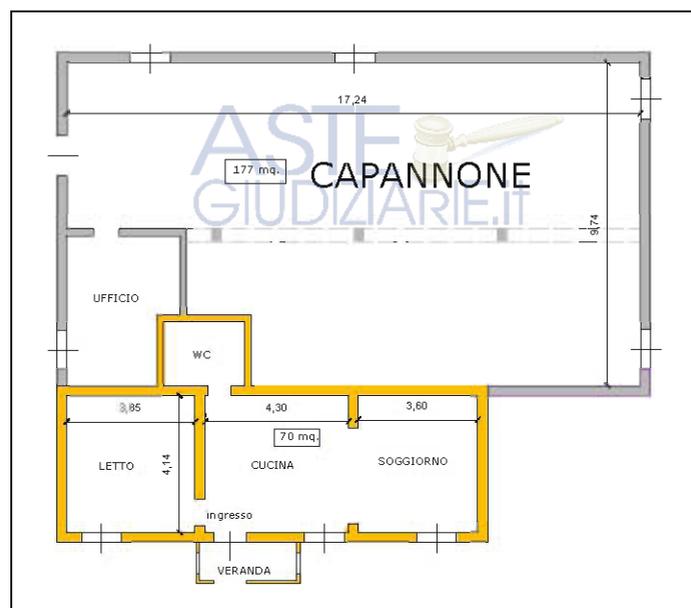


Figura 1 - Capannone con annessa abitazione

Valore di Mercato

Le indagini effettuate nella zona in cui è ubicato il capannone mostrano un valore di mercato unitario compreso tra 500 e 600 €/mq.

Considerato che i valori di mercato dell'OMI risultano:

	Stato conservativo	Valori mercato (€/mq)		Valori locazione (€/mq)	
		min	max	min	max
Capannoni tipici	NORMALE	400	500	1,5	2

e che il capannone:

- 1) non risulta accatastato;
- 2) è privo di intonaci e pavimento;
- 3) presenta infissi fatiscenti
- 4) può considerarsi privo di impianti termico, idraulico ed elettrico,
- 5) che occorrono circa 25.000 € per renderlo utilizzabile,

può ritenersi congrua una valutazione del più probabile valore di mercato unitario pari a:
280,00 €/mq.

Valore dell'Immobile

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla superficie del capannone + 15,50 mq. di locali sopraelevati. Quindi:

$$(10,34 \times 17,84) + 15,50 \text{ mq.} = 200,00 \text{ mq.}$$

Il valore del capannone è allora pari al valore unitario di mercato x la superficie commerciale:

$$(280,00 \text{ €} \times 200 \text{ mq}) = 55.990,37 \text{ €}$$

Il valore complessivo della p.lla 537 si ottiene sommando il valore del terreno agricolo al valore del piccolo appartamento e del capannone:

Terreno	26.990,36
Abitazione	17.500,00
Capannone	<u>55.990,37</u>
Per un totale di	€ 100.480,73

E' stato quindi determinato il nuovo valore unitario del terreno dividendo il valore complessivo della particella così individuato, per la superficie catastale del terreno stesso, quindi:

$$\text{Valore unitario di stima} = \frac{\text{€ } 100.480,73}{7.966} = \text{€ } 12,60 \text{ €/mq. (in c.t.)}$$

STIMA FABBRICATI IN AVIGLIANO

- **Locale in Borgo Coviello n. 18**

Descrizione

L'immobile è ubicato su Borgo Coviello, una stradina secondaria, parallela al corso omonimo. L'attuale superficie utile del locale dovrebbe essere di 60 mq., così come indicato nel documento ipotecario di trascrizione a favore del 7/11/1989. (vedi alleg.)

Non è stato possibile accedere al suo interno.

Lo stato di conservazione non è ottimale perché il locale non è utilizzato da anni e sembra carente di una sistemata manutenzione ordinaria.

Struttura

La struttura è di tipo misto: muratura portante e solai in latero-cemento su putrelle in ferro.

Rifiniture

Porta di accesso e finestrino sono in ferro verniciato, in cattivo stato di manutenzione.

Valore di Mercato

I valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*alleg. 9*) per la zona centro di Avigliano indicano:

	Stato conservativo	Valori mercato		Valori locazione	
		min	max	min	max
box	NORMALE	315	390	1,1	1,6

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della sua accessibilità, della sua dislocazione all'interno della perimetrazione del centro storico, della regolarizzazione amministrativa presso il comune e della variazione catastale che dovrà necessariamente essere presentata presso L'Agenzia del Territorio, è stato individuato un valore di mercato unitario pari a **300,00 €** al mq.

Valore del garage

Il Valore dell'immobile si ottiene moltiplicando il **valore di mercato** x la **superficie commerciale**

$$(\text{€ } 300,00 \times 60 \text{ mq.}) = \text{€ } 18.000,00$$

- **Abitazione in Avigliano in via Salita Monte Calvario n. 5, contraddistinta in catasto fabbricati, al fg. 87 p.IIIa 1137 sub 4.**

Descrizione

L'immobile è, allo stato attuale, costituito da un piccolo fabbricato che si sviluppa su tre livelli ed ha due accessi: uno da corso Coviello e l'altro dalla salita Monte Calvario. L'abitazione consiste in cucina-ingresso- soggiorno al piano seminterrato, con accesso alla cantina ed un piccolo locale caldaia, 1 camera da letto, 1 bagno ed 1 soggiorno-cucina al piano terra, 1 camera da letto ed 1 soggiorno con locale wc, al I piano. Annessa all'abitazione è una piccola corte dove è ubicato l'accesso all'abitazione dalla salita Monte Calvario.

Il piano seminterrato, che rappresenta il primitivo impianto del fabbricato da stimare, è praticamente autonomo dal resto della casa alla quale è però direttamente collegato con la scala interna costruita probabilmente nel 1965.

Struttura

La struttura è di tipo misto: muratura portante e solai in latero-cemento su putrelle in ferro. La muratura al piano seminterrato ha uno spessore medio di 60 cm, la sopraelevazione è stata realizzata con pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento.

Rifiniture

Le rifiniture di modesto livello, sono in cattivo stato di conservazione. I pavimenti sono in

marmettoni e pezzi di marmo nelle stanze, e in ceramica nei vani accessori. Le pareti delle camere da letto sono rivestite con carte da parati, in pessime condizioni, gli altri vani sono imbiancate con pittura lavabile. La pittura esterna è quasi inesistente.

Infissi interni ed esterni

Le porte esterne e le finestre sono in legno naturale all'esterno e verniciate all'interno, così come le porte interne. Alle finestre sono avvolgibili, il tutto in discrete condizioni.

Dotazioni di impianti

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo a gasolio, probabilmente non più funzionante, con radiatori in ghisa. E' dotato di impianto elettrico sotto traccia e di impianto idrico.

Stato di Conservazione

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono per quanto riguarda la struttura e le murature, meno buono per quel che riguarda le rifiniture interne e i pavimenti dei balconi.

Valore di Mercato

Le indagini effettuate nella zona in cui è ubicato l'immobile mostrano un valore di mercato unitario compreso tra 500 e 700 €/mq.

I valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alleg. 9) per la zona centro di Avigliano sono invece indicati di seguito:

	Stato conservativo	Valori mercato		Valori locazione	
		min	max	min	max
Abitazioni civili	NORMALE	630	750	2,3	3

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'abitazione, della sua dislocazione all'interno della perimetrazione del centro storico, ma in posizione leggermente periferica, è stato applicato un costo unitario pari a 650,00 € al mq.

Valore dell'appartamento

Ai fini estimativi la superficie commerciale dell'immobile, escluso il piano terra di c.so Coviello, è di mq. 109, come evidenziato di seguito:

Tab. 1- Calcolo superficie commerciale solo appartamento

		SUPERFICIE UTILE LORDA mq.	coeff ragguaglio	SUPERFICIE COMMER. mq.
Piano Terra	Patio (Sup. non Resid)	22,10	0,33	7,30
	Appartamento	47,00	1,00	47,00
Superficie commerciale di piano				54,30
I piano	balconi (Sup. non Resid)	11,20	0,33	3,70
	Appartamento	51,00	1,00	51,00
Superficie commerciale di piano				54,70
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				109,00

Il valore dell'appartamento si ricava quindi, moltiplicando il valore di mercato x la superficie commerciale

$$(\text{€ } 650,00 \times 109 \text{ mq.}) = \text{€ } 70.850,00$$



Figura 2 - Casa in via Monte Calvario, 5

• **Locale a Piano Terra**

(c.so Coviello n. 7, in catasto, fg 87, p.lla 1137 sub 1)

Il locale rappresenta il piano seminterrato dell'appartamento di salita Montecalvario e ne costituisce anche il primitivo impianto. Il locale è direttamente collegato ai 2 piani superiori dell'appartamento con una scala in muratura che andrà eliminata nella divisione.

Ai fini estimativi la superficie commerciale del locale a PT di c.so Coviello è pari a mq. 39.

Il locale è accatastato come deposito. Tuttavia, considerata la destinazione d'uso dei piani terra di quell'area a negozi, la ricerca del suo attuale valore di mercato è stata fatta in base a quella destinazione d'uso che è la più proponibile.

Tab. 2 - Calcolo superficie commerciale

		SUPERFICIE UTILE LORDA mq.	coeff ragguglio	SUPERFICIE COMMER. mq.
piano seminterrato	Cantina controterra (Sup. non Resid)	8,00	0,25	2,00
	Appartamento	31,00	1,00	31,00
Superficie commerciale di piano				33,00

Valore di Mercato

I valori indicati per negozi dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (alleg. 9) per la zona centro di Avigliano sono:

	Stato conservativo	Valori mercato		Valori locazione	
		min	max	min	max
Negozi	NORMALE	640	810	2,4	3,6

Visto l'andamento dei costi in zona, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, i lavori che occorrono per renderlo autonomo dal piano soprastante e la variazione catastale

da effettuare, nonché i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare, la sottoscritta ha individuato come più probabile valore di mercato l'importo di € 600,00/mq.

Valore del Locale

Il valore dell'immobile è così dato:

$$(\text{€ } 600 \times 33 \text{ mq.}) = \text{€ } 19.800,00$$

Quesito n. 10 - Vendita per lotti separati

Per la vendita, al fine di consentire una più vantaggiosa occasione di vendita per la procedura, sono stati individuati 2 lotti omogenei per i terreni e 3 lotti per i fabbricati, come appresso specificato:

LOTTO n. 1 - Terreno in località Fontanili, Avigliano di 8.301,00 mq., in catasto terreni al fg. 90 p.lle: 134, 277 e 278.

LOTTO n. 2 - Terreno in località Fontanili, Avigliano, di 7.966,00 mq., in catasto terreni al fg. 90, p.lle: 537, 538, 539, 540, con capannone e piccola abitazione annessa, non accatastati, per una superficie commerciale totale di 270 mq.

LOTTO n. 3 - Garage in Avigliano di mq. 60, da ristrutturare, in catasto, fg. 87 p.lla 1131 sub 3.

LOTTO n. 4 - Abitazione in Avigliano, alla via Salita Monte Calvario, su due livelli per una superficie commerciale di mq. 109, da ristrutturare, in catasto fg. 87, p.lla 1137 sub 4.

LOTTO n. 5 - Locale commerciale in Avigliano al Corso Coviello n.7, di mq. 39, da ristrutturare, in catasto fg. 87 p.lla 1137 sub 1.

Si richiama l'attenzione sul fatto che:

- Nella divisione dei terreni in due lotti così delineata, il costruito presente nella particella 537 ha già sfruttato la capacità edificatoria di tutte le particelle del lotto 1 e del lotto 2.
- Chi compra il lotto 1 potrà sanare i prefabbricati presenti nella p.lla 278 solo se possiede altri terreni nella stessa area, confinanti o meno al lotto stesso, e in una qualsiasi altra parte del comune di Avigliano.

Tuttavia fino al 31 dicembre 2014, con la LR n. 25 del 2/12/2012, saranno consentiti, tra le altre cose:

- interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con aumento della superficie complessiva esistente fino al 30 (e anche fino al 40%), se si realizza il miglioramento della prestazione energetica del nuovo e si rispetta la normativa sismica esistente;
- nell'ambito della riqualificazione dell'ambiente costruito, sarà possibile il risanamento del patrimonio edilizio ed il cambio d'uso degli immobili purché compatibile o complementare con le destinazioni d'uso prevalenti dell'area.

Quesito n. 11 - Valore della quota.

Considerato che i due esecutati erano in regime di comunione dei beni, non è necessario individuare il valore *pro quota*.

Quesito n. 12 - Valore canone di locazione

1. Abitazione in Avigliano

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'abitazione, della sua dislocazione

all'interno della perimetrazione del centro storico, anche se in posizione leggermente periferica, per individuare un possibile canone mensile di locazione, è stato applicato un costo unitario pari ad € 1,70 al mq. In questo modo il canone di locazione mensile resta così determinato:

$$€ 1,70 \times 109 \text{ mq.} = € 185,00 \quad (\text{in c.t.})$$

2. Abitazione in c.da Fontanili

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'abitazione e dei lavori che il locatario dovrebbe accollarsi, per individuare un possibile canone mensile di locazione, è stato applicato un costo unitario pari ad € 1,40 al mq. Il canone di locazione mensile è quindi:

$$€ 1,40 \times 70 \text{ mq.} = € 98,00$$

3. Capannone in c.da Fontanili

Per individuare un possibile canone di locazione del capannone industriale, tenuto conto della sua dislocazione sul territorio, della mancanza quasi totale di: intonaci, impianti elettrici e sanitari, e dei lavori che il locatario dovrebbe accollarsi, è stato applicato un costo unitario pari ad € 1,50 al mq.

Il canone di locazione mensile è quindi dato da:

$$€ 1,50 \times 177 \text{ mq.} = € 265,00 \quad \text{in c.t.}$$

Si evidenzia che, pur avendo indicato separatamente i due canoni di locazione, quello per il capannone e quello per l'abitazione annessa, risulta evidente che i due immobili, per come sono strutturati, non possono essere locati separatamente.

4. Locale in Avigliano al Borgo Coviello

Per individuare un possibile canone di locazione del locale, tenuto conto della sua dislocazione sul territorio, del cattivo stato di conservazione, è stato applicato un costo unitario pari ad € 1,30 al mq. Il canone di locazione mensile è quindi dato da:

$$€ 1,30 \times 60 \text{ mq.} = € 78,00$$

5. Locale commerciale in Avigliano al Corso Coviello

Per individuare un possibile canone di locazione del locale, tenuto conto della sua dislocazione sul territorio, del cattivo stato di conservazione, è stato applicato un costo unitario pari ad € 2,60 al mq. Il canone di locazione mensile è quindi dato da:

$$€ 2,60 \times 39 \text{ mq.} = € 100,00 \quad \text{in c.t.}$$

Quesito 13: Descrizione finale lotti di vendita

La descrizione dei lotti di vendita è riportata nella tabella alla pagina seguente.

Per quanto riguarda l'individuazione planimetrica degli immobili valutati, si rimanda alla documentazione tecnica all'allegato 13.1

QUESITO n. 14:

Per quanto riguarda un'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, si rimanda alla documentazione fotografica all'allegato 14.1

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI DI VENDITA

LOTTO n. 1 , Terreno in località Fontanili, Avigliano, di 8.301,00 mq., in catasto terreni al fg 90, p.lle: 134,277 e 278.											
Comune	Fg	P.IIa	Partita	proprietà	Qualità	CI	Superficie mq.	R.D.	R.A.	Costo unitario	Valore di mercato (sup. x costo unit)
	90	134	5715	100%	seminativo	3	120	0,22	0,19	3,50	€ 420,00
Avigliano	90	277	5715	100%	seminativo	3	230	0,42	0,36	3,50	€ 805,00
	90	278	5715	100%	seminativo	4	7.951	10,27	12,32	3,50	€ 27.828,50
Sommano €											€ 29.053,50
LOTTO n. 2 , Terreno in località Fontanili, Avigliano, di 8.387 mq., in catasto terreni al fg 90, p.lle:537, 538, 539, 540, con capannone di mq 200 e piccola abitazione annessa di mq 70, non accatastati.											
Comune	Fg	P.IIa	Partita	proprietà	Qualità	CI	Superficie mq.	R.D.	R.A.	Costo unitario	Valore di mercato (sup. x costo unit)
Avigliano	90	537	111485	100%	seminativo	3	7.966	0,37	0,32	12,60	€ 100.371,60
	90	538	111485	100%	seminativo	3	205	14,40	12,34	3,50	€ 717,50
	90	539	111485	100%	seminativo	3	111	0,20	0,17	3,50	€ 388,50
	90	540	111485	100%	seminativo	3	310	0,56	0,48	3,50	€ 1.085,00
Sommano €											102.562,60
LOTTO n. 3 , Garage in Avigliano, al Borgo Coviello, di 60 mq., in catasto fg. 87 p.la 1131 sub 3, da ristrutturare.											
Comune	Fg	P.IIa	Sub	Categoria	proprietà	Superficie commerciale	Costo unitario			Valore di mercato (sup. x costo unit)	
Avigliano	87	1131	3	C/3	100%	60	320,00			€ 19.200,00	
LOTTO n. 4 , Abitazione in Avigliano, alla via Salita Monte Calvario, su due livelli per una superficie commerciale di mq. 109, in catasto fg. 87 p.la 1137 sub 4, da ristrutturare.											
Comune	Fg	P.IIa	Sub	Categoria	proprietà	Superficie commerciale	Costo unitario			Valore di mercato (sup. x costo unit)	
Avigliano	90	1137	4	A4	100%	109	650,00			€ 70.850,00	
LOTTO n. 5 , Locale in Avigliano, al C.so Coviello n. 7, per una superficie commerciale di 33 mq., in catasto fg.87 p.la 1137 sub 1, da ristrutturare.											
Comune	Fg	P.IIa	Sub	Categoria	proprietà	Superficie commerciale	Costo unitario			Valore di mercato (sup. x costo unit.)	
Avigliano	87	1137	1	C/2	100%	33	600,00			€ 19.800,00	

Per un TOTALE di € 241.466,00 (in c.t.)

La scrivente C.T.U. ritiene con la presente, che si compone di n. **20 pagine** dattiloscritte e di n. **26 allegati**, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente al CD con l'informatizzazione della stessa e di tutti i suoi allegati.



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Alleg. A Quesiti del giudice
- 2) Alleg. 2.1 Dettaglio operazioni peritali
- 3) Alleg. 2.2 Copia rogito notaio Leonardo Luigi Claps
- 4) Alleg. 2.3 Copia frazionamento allegato alla voltura n. 3813 del 1971
- 5) Alleg. 2.4 Copia variazione geometrica del 1998
- 6) Alleg. 2.5 Stato di famiglia originario, comune di Avigliano, 17/11/2011
- 7) Alleg. 2.6 Copia Nota di Trascrizione a favore di [REDACTED] RG 13533 7/11/1989
- 8) Alleg. 3.1 Catasto terreni: Visura per immobile - visura storica Avigliano, fg. 90, p.lle: 134, 138, 277, 278, 537, 538, 539, 540 Avigliano, fg. 90, p.lle: 134, 138, 277, 278, 537, 538, 539, 540
- 9) Alleg. 3.2 Catasto fabbricati: Visura per immobile - visura storica Avigliano, fg. 87, p.lle: 1131 sub 3, 1137 sub 1 e 4
- 10) Alleg. 3.3 Estratti di mappa catastale fg. 87, p.lle: 1131 e 1137 - fg. 90, p.lle: 134, 138, 277, 278, 537, 538, 539, 540
- 11) Alleg. 3.4 Planimetria catastale, Avigliano fg. 87, p.la 1137 sub 4 e p.la 1131 sub 3
- 12) Alleg. 3.5 Autorizzazione a sopraelevare n. 4243 del 22/11/1965
- 13) Alleg. 3.6 Autorizzazione costruzione capannone n. 45 del 5/3/1974
- 14) Alleg. 3.7 Concessione modifica prospetti capannone n. 43 del 3/5/1979
- 15) Alleg. 3.8 Certificato Destinazione Urbanistica, Comune di Avigliano.
- 16) Alleg. 6.1 Individuazione fabbricato su planimetria di PRG vigente
- 17) Alleg. 6.2 Applicazione Vincolo idrogeologico, particolare planimetria 1.10.000
- 18) Alleg. 7.1 Ispezione Ipotecaria immobile
- 19) Alleg. 9.1 Quotazioni OMI 2012, II semestre, Avigliano, zona: a) centrale, b) rurale c) capannoni industriali
- 20) Alleg. 9.2 Valori agricoli della provincia di Potenza, Bur n. 21 del 16/7/2011
- 21) Alleg. 13.1 Individuazione territoriale Terreni e Fabbricati Particolare carta IGM 1:50 - Foto satellitare area C.da Fontanili e Toppa Maccarone - Foto satellitare di Avigliano, zona Chiesa e [REDACTED]
- 22) Alleg. 13.2 Planimetrie quotate fabbricati
- 23) Alleg. 14.1 Documentazione Fotografica
- 24) Alleg. 15 Corrispondenza: Convocazione I Accesso - Richieste Comune informazioni e documentazione su regolarità edilizio-Urbanistica Immobile eseguiti -Richiesta certificato D.U. - Convocazione II Accesso.
- 25) Alleg. 16 Verbali accesso: 29/11/2011 e 29/3/2012
- 26) Alleg. 17 Ricevute Spese sostenute

Potenza 22 febbraio 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Arch. Vincenza Molinari

