

RELAZIONE TECNICA



1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Cuomo, con studio tecnico in Potenza alla Contrada Gallitello n°86, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n°1400, in qualità di CTU nominato dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina Mainenti nel procedimento di espropriazione immobiliare n°63/98 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] redige la seguente relazione tecnica al fine di poter accertare lo stato dei luoghi per cui è causa e di fornire una corretta valutazione delle proprietà oggetto del contendere.

L'incarico è stato conferito allo scrivente in data 17 Ottobre 2008 (Allegato 1).

2 INFORMAZIONI GENERALI SUGLI IMMOBILI DA PIGNORARE

Secondo i dati forniti allo scrivente in fase di affidamento di incarico, le proprietà di cui in narrativa sono ubicate nel comune di Potenza (PZ) ed appartengono al Sig. [REDACTED], coniugato ed in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED]; più in dettaglio, i beni da stimare sono i seguenti:

Terreno sito in Potenza alla C.da Piancardillo, con entrostante fabbricato, di aree 46.42, in catasto al Foglio 78, particelle 503 ex 80/h, 82 e 254, ex 254/a (Allegato 2)

Maggiori dettagli relativi ai singoli beni immobili vengono esposti nel seguito della relazione tecnica.

3 SOPRALLUOGHI

Per poter correttamente valutare i beni di cui è causa, il CTU ha provveduto a comunicare alle parti, tramite posta raccomandata, la data prescelta per l'inizio delle operazioni peritali.

Gli accertamenti tecnici hanno avuto luogo il giorno 14 Novembre 2008 alla presenza del CTU e delle Signore [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente moglie e figlia del Signor [REDACTED], le quali si è dichiarate disponibili a far visionare i propri beni immobili.

Durante il sopralluogo sono stati verificati dal sottoscritto i dati dimensionali dell'abitazione della famiglia [REDACTED] in uno con il suo stato di uso, conservazione e manutenzione, eseguendo numerose riprese filmate e fotografiche alla presenza dei proprietari.

Al termine delle operazioni peritali lo scrivente ha redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 3) e, in questa occasione, la Signora [REDACTED] consegnava *brevi manu* al sottoscritto due certificati medici a firma del Dott. [REDACTED] e della Dott.ssa [REDACTED] (Allegato 4) attestanti il precario stato di salute del marito sotto il profilo cardiaco, con la precisa indicazione di "evitare stress psicofisici".

Nei giorni a venire il CTU si è recato due ulteriori volte all'esterno dei siti di indagine in modo da poter acquisire adeguata documentazione fotografica, in uno con tutte le ulteriori informazioni che si sono rese indispensabili nella fase di redazione della perizia tecnica di ufficio.

4 ANALISI DEI DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali effettuata a più riprese dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza sono emersi alcuni aspetti fondamentali che è bene considerare prima di procedere con la stima del valore degli immobili pignorati. In particolare, come si evince anche dall'Allegato 5, i dati delle Particelle del Foglio 78 che interessano il procedimento *de quo* sono quelli della Tabella 1, nella quale vengono incluse le particelle 542 e 543 in quanto le stesse sono state originate dalla soppressione della particella 503 con successivo frazionamento del 20 Maggio 1992 n° 133.1/1991 in atti dal 20 Maggio 1992 - VRU 133-91/92.

Particella	Qualità e Classe	Superficie (mq)	Intestatari	
82	Pascolo /2	160	[REDACTED]	1/2
			[REDACTED]	1/2
542	Seminativo /3	1341	[REDACTED]	1/2
			[REDACTED]	1/2
543	Ente Urbano	179	[REDACTED]	1/2
			[REDACTED]	1/2
254	Pascolo /3	2962	[REDACTED]	1/2
			[REDACTED]	1/2

Tabella 1: dati catastali delle particelle oggetto della stima

L'analisi dei dati catastali e dell'Allegato 5 ha mostrato che la abitazione che il sottoscritto ha periziato, in realtà, non è stata mai accatastata e, pertanto, si palesa la necessità di procedere con questo adempimento prima di poter effettuare la vendita all'incanto.

In aggiunta, le visure hanno evidenziato che la particella 543, classificata come "ente urbano" in realtà ha ancora una registrazione tipo mappale e non è stata accatastata come DOCFA.

Le planimetrie in scala 1:2000 dei luoghi esaminati sono racchiuse nell'Allegato 6.

5 ANALISI DELLO STATO DI USO E CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il manufatto che insiste sulla Particella 542 del Foglio 78 del Comune di Potenza è una villetta isolata unifamiliare, terminata nelle finiture esterne ma incompleta all'interno al piano terra ed al primo livello.

Le immagini che rappresentano lo stato dei luoghi sono incluse nella documentazione fotografica dell'Allegato 7.

Il piano seminterrato, di superficie lorda di circa 181 mq, appare molto ben rifinito, con pavimento in cotto, tinteggiatura chiara ed infissi esterni con vetri camera.

Nonostante il fabbricato si presenti con una parete completamente contro terra a questo piano, il numero di punti luce è adeguato e riesce a garantire corretto ricambio d'aria e buona illuminazione.

La suddivisione planimetrica prevede la presenza di un'ampia zona soggiorno-pranzo con cucina correttamente dimensionata e caminetto.

A questo livello sono altresì presenti una stanza da letto doppia, una matrimoniale, il bagno, un ripostiglio ed un'ampia zona dedicata a laboratorio, oltre alla scala interna che conduce ai livelli superiori.

In effetti l'accesso al piano terreno, oltre che tramite tale scala, è permesso anche attraverso una porta indipendente, situata su un terrapieno che si trova a monte, in maniera da garantire la indipendenza dell'abitazione che si sviluppa tra il piano terreno ed il primo piano.

Detta unità abitativa, a differenza di quella del seminterrato, è priva di rifiniture interne, ed è caratterizzata dalla sola suddivisione interna: sono, altresì, assenti, tanto i serramenti esterni quanto gli impianti.

Il tetto del corpo di fabbrica è realizzata mediante doppia falda inclinata con copertura in embrici di argilla tradizionali, in perfetto stato di manutenzione.

Anche il sistema di gronde e pluviali necessario per lo smaltimento delle acque meteoriche non dà adito a critiche di sorta e, anzi, versa in un ottimo stato di conservazione, a testimonianza della bontà di tutti i materiali utilizzati e della relativamente giovane vita della struttura.

Il rivestimento esterno del manufatto, infine, è realizzato mediante blocchetti prefabbricati: tale soluzione appare essere, oltre che gradevole dal punto estetico, anche valida sotto il profilo tecnico-tecnologico, per via della ottima resistenza che questi elementi riescono ad offrire all'azione degli agenti atmosferici, soprattutto in una zona collinare come quella in esame.

L'analisi dell'area esterna, che comprende anche la Particella 82, ha evidenziato che massima cura è stata posta anche nella realizzazione della pavimentazione esterna e, soprattutto nella realizzazione, nella cura e nella gestione del giardino, che si presenta in un aspetto davvero gradevole, che sicuramente scaturisce da una cura quotidiana della zona adibita a verde.

Alle varie siepi sapientemente potate, difatti, si abbinano alberi di media altezza posti sui confini della proprietà in maniera da riparare dal vento e, nello stesso tempo, da limitare il fenomeno dell'introspezione dell'esterno.

Per concludere, gli accertamenti tecnici effettuati sulle Particelle 543 e 254 hanno dimostrato che le stesse sono prive di particolari note e che si tratta di terreni attualmente incolti.

6 ANALISI DEI DATI URBANISTICI

L'analisi dei dati urbanistici ha confermato che il caso in esame presenta delle difficoltà maggiori rispetto ad altri similari analizzati dallo scrivente.

Difatti, osservando il progetto redatto dall'Ing. Domenico Claps il 18 Maggio 1990 ed associato al Permesso di Costruire n°7879/90, si evince che il manufatto in esame dovrebbe essere un fabbricato rurale per annessi agricoli ed abitazione (Allegato 8).

In particolare, secondo tale progetto, il piano seminterrato dovrebbe essere adibito a garage, al piano superiore sarebbero ubicati i vari depositi con un vano di appoggio ed i servizi, mentre nel sottotetto sarebbe ricavato un locale di sgombero.

In realtà, come si può evincere dalla descrizione dettagliata riportata al Paragrafo 5, la situazione è ben diversa, atteso che si è in presenza di una vera e propria abitazione civile, senza annessi agricoli.

Lo scrivente ha anche effettuato una accurata indagine presso gli uffici competenti del Comune di Potenza per poter ottenere una copia del Permesso di Costruire ma, come si

calcolo degli oneri da corrispondere al fine di poter legalizzare, sotto il profilo urbanistico, il manufatto de quo.

E' utile precisare, ancora una volta, che tale operazione può essere effettuata solamente dai futuri potenziali acquirenti, e non già dall'attuale proprietario, per cui il corrispettivo da pagare deve essere necessariamente detratto dal valore complessivo delle proprietà stimate dal CTU.

Tra le opere sanabili secondo la più recente delle disposizioni normative in tema di abuso edilizio (326/03), è contemplata anche la variazione di destinazione d'uso se accompagnata da opere.

In effetti, nel caso in esame, la variazione di destinazione d'uso si è concretizzata nella realizzazione di una suddivisione interna non conforme al progetto originario, con conseguente adeguamento dei servizi e degli impianti e, pertanto, vi è la certezza di poter condonare l'opera.

La Legge 326/03 determina la misura dell'oblazione da pagare secondo la Tabella C dell'Allegato 11 e, contemporaneamente, tramite la Tabella D (Allegato 12) la misurazione dell'anticipazione degli oneri concessori da corrispondere per la regolarizzazione dell'illecito.

Trattandosi, pertanto, di opere realizzate in difformità del titolo edilizio originario, le somme da pagare per metro quadro di superficie utile sono quelle rappresentate nella Tabella 2 seguente.

Misura dell'oblazione (euro / mq)	Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione (euro / mq)
60,00	27,00

Tabella 2: Misura dell'oblazione e degli oneri concessori da corrispondere per la regolarizzazione

Infine, bisogna tenere conto che con la Legge Regionale "Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all'Art. 32 del Decreto Legge 30.09.2003, n° 269 (convertito nella Legge 326/03)" la Regione Basilicata, avendone la facoltà, nell'Art. 6 stabiliva che "la misura dell'oblazione determinata dalla Tabella C è aumentata del 10%"; pertanto, nel calcolo di seguito riportato, si è tenuto conto anche di questo ulteriore onere.

La superficie utile abitabile da utilizzare come base di partenza del calcolo della somma da pagare è stata calcolata sulla base della superficie calpestabile residenziale e non, determinata dalla suddivisione planimetrica attuale, considerando la superficie non residenziale al 60%.

In virtù di ciò, è stata ricavata la seguente Tabella 3, rappresentativa dei dati dimensionali planimetrici del manufatto di causa:

Superficie residenziale (mq)	Superficie non residenziale (mq)
426	18

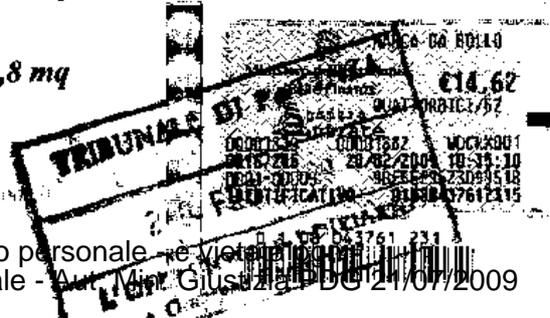
Tabella 3: Calcolo delle superfici per il calcolo dei corrispettivi da pagare

Ovvero, la superficie utile da considerare è pari a:

$$S_{\text{utile}} = 426 + 18 \times 0,6 = 436,8 \text{ mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gallinella 86 - S. Maria Potenza
 Tribunale di Potenza



Sulla base di questi calcoli, quindi, è possibile calcolare la misura dell'oblazione e degli oneri concessori (Tabelle 4 e 5):

<i>Superficie utile mq</i>	<i>Oblazione (compreso +10 per Regione Basilicata) €/mq</i>	<i>CORRISPETTIVO DA PAGARE €</i>
437	66	28842 (1)

Tabella 4: Calcolo dell'oblazione da pagare

<i>Superficie utile mq</i>	<i>Oneri concessori €/mq</i>	<i>CORRISPETTIVO DA PAGARE €</i>
437	27	11799 (2)

Tabella 5: Calcolo degli oneri concessori da pagare

Pertanto, sommando le due quantità (1) e (2), si ottiene che, al fine della regolarizzazione dell'abuso edilizio, concretizzatosi nel cambio di destinazione d'uso del manufatto rispetto al progetto originario, il potenziale acquirente dovrebbe versare 40641 euro, oltre alle già citate spese di accatastamento.

All'epoca della concessione edilizia, in realtà, i proprietari hanno già versato degli oneri che, purtroppo, non è possibile quantificare in questa sede, atteso che l'U.D. Affari Generali ed Istituzionali del Comune di Potenza non è stata in grado di rintracciare l'incartamento originario; tali somme pagate, pertanto, una volta rintracciate, devono essere detratte da quanto sopra calcolato.

8 STIMA DELLE PROPRIETA'

Sulla base delle considerazioni sin qui esposte si è cercato di determinare il *valore congruo* degli immobili, ovvero quel valore che ha la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Bisogna comunque tenere conto del fatto che l'attribuzione del valore ad uno o più immobili si basa sul concetto di previsione; in realtà, il valore di stima non è, come avviene per il prezzo, un valore storico, ma un dato che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano i beni oggetto della valutazione.

In definitiva, quindi, si può affermare che la risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del valore di mercato.

La dottrina economica estimale insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o alla ragione pratica della stima; pertanto, nel caso in esame, l'aspetto economico è, evidentemente, individuato nel *più probabile valore di mercato* degli immobili analizzati, valutato alla data attuale, alla luce della sua non completa ultimazione e, soprattutto, degli oneri da sostenere per garantirne la regolarità urbanistica.

Sempre con riferimento alla dottrina estimativa relativa alla determinazione di un valore di mercato, è bene ricordare che esistono due distinti procedimenti aventi come



comune fondamento logico la comparazione, in base al principio di unicità del metodo estimale: si parla, pertanto, di un metodo diretto o sintetico, e di un criterio indiretto o analitico.

Nel primo caso si procede con la radiografia economica di un prezzo noto, scelto come valore di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, con la successiva comparazione a livello qualitativo e quantitativo con il bene da stimare.

Il secondo criterio, invece, si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, fornendo i redditi ordinari netti futuri dell'immobile.

Nel caso in esame si è fatto riferimento al primo dei due criteri per la valutazione del valore delle proprietà in oggetto.

Tale procedimento di stima sintetica si è basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle dei manufatti da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita e sono stati, poi, raccolti i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, relative alle zone analizzate (Allegato 13).

Si sono, quindi, svolte delle indagini presso i competenti uffici pubblici e gli operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato dello scrivente.

Per la valutazione del valore delle unità immobiliari di cui è causa si sono considerati i valori unitari indicati nella seguente Tabella 6.

<i>Fonte</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore scelto</i>
<i>Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Ministero delle Finanze VALORE MINIMO</i>	1340	
<i>Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Ministero delle Finanze VALORE MASSIMO</i>	1550	1500€/mq
<i>Operatori immobiliari della città di Potenza VALORE MINIMO</i>	1450	
<i>Operatori immobiliari della città di Potenza VALORE MASSIMO</i>	1650	

Tabella 6: valore €/mq ville zona C. da Piani del Cardillo



Evidentemente, il calcolo deve tenere conto del fatto che solamente il piano seminterrato dell'abitazione è stato completato, e dunque tali quotazioni si riferiscono solamente a tale livello; per i due piani superiori, invece, bisogna considerare che è necessario ultimare i lavori con la posa in opera degli infissi interni ed esterni, le rifiniture e gli impianti, per la qual cosa il valore reale al metro quadro va ridotto fino al 45% del valore di riferimento dell'unità abitativa ultimata.



8.1 Coefficiente globale unico

Come previsto dalla dottrina in materia, poi, per una previsione di stima il più possibile aderente al valore reale di mercato dell'immobile, si è fatto riferimento a dei *coefficienti di differenziazione*, i quali sono dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione dello stato d'uso e delle peculiarità specifiche del manufatto stesso.

Qualsiasi coefficiente minore dell'unità produce un ribasso della quotazione rispetto alla media mentre, evidentemente, ogni valore maggiore di 1 ne determina un incremento percentuale.

Di norma, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra di loro tutti i coefficienti ed applicando, quindi, tale coefficiente globale, al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame sono stati considerati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- 1,10: Immobile ubicato in zona agricola di pregio medio/alto;
- 1,04: Villa unifamiliare
- 1,02: Finestratura con vetri a tenuta termica ed acustica;
- 1,00: Serramenti esterni in metallo;
- 1,00: Serramenti interni in legno tamburato;
- 1,01: Riscaldamento autonomo;
- 0,99: Impianto di acqua calda autonomo;
- 1,00: Citofono apriporta;
- 1,00: Pavimentazione in cotto

Moltiplicando tra loro tutti questi coefficienti di differenziazione, si ottiene il seguente coefficiente globale unico:

$$C_{gu} = 1,17$$

Pertanto, il valore reale di ogni metro quadro dell'abitazione ubicata in Contrada Piancardillo 5A a Potenza, al piano seminterrato, risulta essere il seguente:

$$V_{mq} = 1500 \times 1,17 = 1755 \text{ €/mq}$$

Ricordando che la superficie lorda del piano seminterrato è pari a 181 mq circa, il valore di questa porzione di fabbricato risulta essere:

$V_{semint} = 1755 \times 181 = 317655 \text{ €}$	(1)
---	------------

A tale valore va aggiunto quello dei piani superiori e del giardino.

Per il piano terra ed il primo piano, come già specificato, si è applicato al valore per metro quadro un coefficiente riduttivo del 40%, per la qual cosa, considerando che la superficie in pianta è la medesima del seminterrato, il valore può essere stimato come segue:

$V_{altri\ livelli} = 0,40 \times 1755 \times (181+181) = 254124 \text{ €}$	(2)
---	------------

Per il giardino che, come già detto, è in uno stato di conservazione e cura molto buono, è stato considerato un valore per metro quadro pari ad 1/10 del valore della pari superficie di unità abitativa e pertanto, tenendo conto che la superficie esterna trattata a verde è pari a 160 + 1341 mq (particelle 82 e 542), il valore è così determinato:

$$V_{\text{giardino}} = 0,1 \times 1755 \times (160+1341) = 263425 \text{ €} \quad (3)$$

Infine, bisogna tenere conto anche del valore degli altri due terreni di proprietà dei coniugi [redacted], ovvero quelli delle particelle 543 e 254.

Essi sono sostanzialmente terreni seminativi, come si può evincere anche dalle visure catastali, il cui valore per ettaro è stato calcolato prendendo come riferimento i dati forniti, oltre che dagli operatori del settore immobiliare, anche quelli ufficiali dell' Agenzia del Territorio ed inclusi nell' Allegato 14.

Di conseguenza, è stata ricavata la seguente Tabella 7:

Fonte	Valore €/Ha	Valore scelto
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Ministero delle Finanze (Riferiti all'anno 2006)	6430	6900 €/Ha
Operatori immobiliari della città di Potenza (Riferiti all'anno 2009)	7300	

Tabella 7: valore €/Ha terreni zona C, da Piancardillo

Ricordando che la superficie di tali particelle è pari a 179 + 2962 mq circa, il valore di questi terreni risulta essere:

$$V_{\text{semiti}} = 6900 \times (179 + 2962) / 10000 = 2167 \text{ €}$$

9 CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Cuomo, nominato CTU dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina Mainenti nel procedimento di espropriazione immobiliare n°63/98 in danno del Signor [redacted], ha redatto la seguente relazione tecnica al fine di poter accertare lo stato dei luoghi per cui è causa e di fornire una valutazione del reale valore di mercato degli immobili in oggetto.

Pertanto lo scrivente sulla base dei diversi sopralluoghi, dei rilievi e dell' analisi della documentazione tecnica acquisita presso gli Enti competenti, ha dovuto determinare il *valore congruo* degli immobili, ovvero quel valore che ha la maggiore probabilità, tra quelle possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In conclusione, i valori stimati dei beni immobili oggetto di questo lavoro possono essere sintetizzati nella Tabella 8:

Valore fittizio abitazione e giardino C.da Piancardillo	317655 + 254124 + 263425 € = 835204 €
A detrarre per pratica condono edilizio	-40641 €
Valore reale abitazione e giardino C.da Piancardillo	794563 €
Valore terreni C.da Piancardillo	2167 €

Tabella 8. Prospetto riepilogativo valore proprietà oggetto dell'espropriazione immobiliare

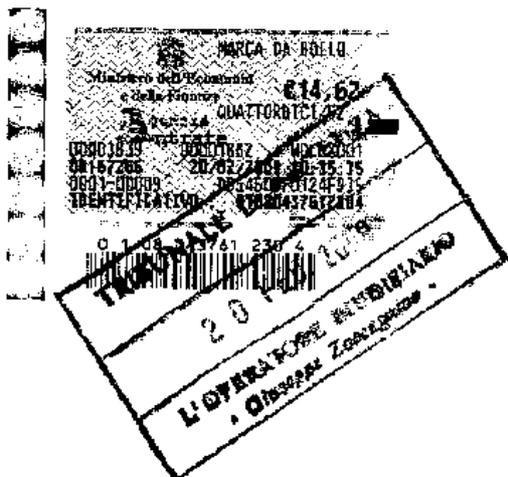
Si ricorda, infine, che per la regolarizzazione urbanistica del manufatto è necessario procedere al suo accatastamento e che le spese relative a questo obbligo dovranno essere detratte dal valore reale degli immobili.

In aggiunta, si precisa, ancora una volta, che le spese di urbanizzazione sostenute dal Signor [REDACTED] all'atto della richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere detratte dagli oneri concessori richiesti dal Comune di Potenza nel momento in cui verrà presentata pratica di condono edilizio per la regolarizzazione urbanistica dei beni; tali somme non sono state quantificate dallo scrivente in quanto il Comune di Potenza non è stato in grado di fornire al CTU, nonostante richiesta scritta corredata dei necessari versamenti, maggiori informazioni sulla pratica originaria, atteso che la stessa appare essere stata smarrita dall'Ufficio competente.

A questo punto il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Potenza, 19 Febbraio 2009

Il Tecnico
Dott. Ing. Giulio Colombo





RELAZIONE TECNICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Cuomo, con studio tecnico in Potenza alla Contrada Gallitello n°86, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n°1400, in qualità di CTU nominato dall' Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina Mainenti nel procedimento di espropriazione immobiliare n°63/98 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] redige la seguente **relazione tecnica aggiuntiva** al fine di poter procedere all'accatastamento del fabbricato oggetto di espropriazione, la cui valutazione è stata già effettuata nella prima perizia tecnica consegnata il 19 Febbraio 2009.

L'incarico è stato conferito allo scrivente in data 13 Marzo 2009 (Allegato 1).

Si precisa che durante le operazioni di accatastamento è stato necessario verificare con maggiore accuratezza i dati dimensionali delle unità immobiliari, per la qual cosa, nella presente relazione si riporta qualche lieve variazione nella stima delle proprietà medesime. Evidentemente, i valori numerici calcolati in tale elaborato peritale devono considerarsi ufficiali ed aggiornano a tutti gli effetti quelli calcolati nella prima relazione datata 19 Febbraio 2009.

In aggiunta, essendo stata regolarizzata la posizione catastale, si è proceduto alla suddivisione in lotti dei beni da vendere, adeguando l'accatastamento a tale proposta, ovvero suddividendo una unità immobiliare in due Sub distinti.

2 INFORMAZIONI GENERALI SUGLI IMMOBILI DA PIGNORARE

Le proprietà di cui in narrativa sono ubicate nel comune di Potenza (PZ) ed appartengono al Sig. [REDACTED], coniugato ed in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] più in dettaglio, i beni da stimare sono i seguenti:

Terreno sito in Potenza alla C.da Piancardillo, con entrostante fabbricato, di are 46.42, in catasto al Foglio 78, particelle 503 ex 80/b, 82 e 254, ex 254/a (Allegato 2)

Come già evidenziato nella prima relazione, il fabbricato non risultava accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Potenza.

3 ULTERIORI SOPRALLUOGHI

Per poter procedere all'accatastamento del manufatto *de quo*, lo scrivente si è recato nuovamente sui luoghi di causa ed ha rilevato con esattezza i dati dimensionali interni ed esterni della proprietà (Allegato 2).

Il manufatto che insiste sulla Particella 542 del Foglio 78 del Comune di Potenza è una villetta isolata unifamiliare, terminata nelle finiture esterne ed al piano seminterrato, ma incompleta all'interno al piano terra ed al primo livello.

Le piante che rappresentano la distribuzione interna dei singoli piani, realizzate dal CTU, sono incluse nell'Allegato 3.

Il piano seminterrato, di superficie lorda di circa 181 mq, appare molto ben rifinito, con pavimento in cotto, tinteggiatura chiara ed infissi esterni con vetri camera.

L'accesso al soprastante piano terreno, oltre che tramite una scala interna, al momento murata, è permesso anche attraverso una porta indipendente, situata su un terrapieno che si trova a monte, in maniera da garantire la indipendenza dell'abitazione che si sviluppa tra il piano terra ed il primo piano.

Detta unità abitativa, a differenza di quella del seminterrato, è priva di rifiniture interne, ed è caratterizzata dalla sola suddivisione interna: sono, altresì, assenti, tanto i serramenti esterni quanto gli impianti.

4 ANALISI DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

L'analisi dei dati urbanistici ha confermato che il caso in esame presenta delle difficoltà maggiori rispetto ad altri similari analizzati dallo scrivente.

Difatti, osservando il progetto redatto dall'Ing. Domenico Claps il 18 Maggio 1990 ed associato al Permesso di Costruire n°7879/90, si evince che il manufatto in esame dovrebbe essere un fabbricato rurale per annessi agricoli ed abitazione, come già evidenziato nella prima relazione tecnica.

In particolare, secondo tale progetto, il piano seminterrato dovrebbe essere adibito a garage, al piano superiore sarebbero ubicati i vari depositi con un vano di appoggio ed i servizi, mentre nel sottotetto sarebbe ricavato un locale di sgombero.

Il manufatto di causa è ubicato in Zona E, ovvero in un "Territorio destinato ad uso agricolo produttivo e tutela ambientale".

Le destinazioni ammesse in tale area sono le seguenti:

- Abitazioni ed annessi rustici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, serre fisse e mobili;
- Infrastrutture tecniche per la difesa del suolo, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- Impianti per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, distributori di carburante per l'agricoltura;
- Attrezzature ricettive ed alberghiere;
- Esercizi di vendita al minuto e di ristorazione;
- Scuole dell'obbligo e relativi servizi, chiese e strutture pastorali, servizi ed impianti tecnologici, attrezzature connesse alla viabilità (distributori di carburante, ricoveri di automezzi di soccorso), allevamenti di animali domestici.

Pertanto, ferme restando le considerazioni già esposte nella precedente relazione relative alla necessità da parte del futuro acquirente, di procedere alla regolarizzazione urbanistica della proprietà (accollandosi i relativi oneri), il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accatastamento del bene immobile, così come richiesto dall'Ill.mo G.I.

5 INCONGRUENZE CATASTALI

Durante lo svolgimento dell'incarico sono state riscontrate anche delle incongruenze catastali, apparentemente inspiegabili.

Difatti, come si evince dall'Allegato 4, il manufatto in esame, pur se non ancora accatastato, veniva identificato al catasto terreni con la sagoma della Particella 264 del Foglio 78 del Comune di Potenza, come se tale forma fosse stata "ritagliata" all'interno di una particella più grande.

Tale dato scaturiva tanto dalle visure catastali presso l'Ufficio del Territorio quanto dall'analisi georeferenziata della posizione delle particelle sul territorio urbano del capoluogo lucano.

Tuttavia, come chiaramente evidenziato nell'Allegato 5, che testimonia l'acquisto della proprietà in esame nel 1989 da parte dei [REDACTED], la particella 264, adiacente alla 542 dovrebbe essere, in realtà, identificata con la 543, atteso che le stesse 542 e 543 sono state originate dal frazionamento n° 133.1/1991 del 20/05/1992 della particella 503.

E' nata nello scrivente, pertanto, la convinzione che fosse stato compiuto, in passato, presso l'Ufficio competente, un errore di scrittura, materializzatosi nella inversione della numerazione delle particelle 543 e 264. Dopo numerosi confronti con il Dirigente dell'Ufficio del Territorio di Potenza e a seguito della consultazione di antichi mappali presenti negli archivi di tale Ente, si è verificato che, effettivamente, tale errore ha avuto luogo per mera causa umana e, conseguentemente, **il CTU ha provveduto a far aggiornare i dati catastali e ad eseguire il nuovo inserimento in mappa**, come illustrato nell'Allegato 6.

Ciò fatto, pertanto, si è potuto procedere, finalmente, all'accatastamento a nome dei coniugi [REDACTED]

6 ACCATASTAMENTO

La procedura ed i dati relativi all'accatastamento dell'unità immobiliare in esame sono inclusi nell'Allegato 7, le cui caratteristiche salienti sono di seguito riportate:

- Data: 30/10/2009;
- Protocollo n° PZ0283914;
- Codice di riscontro: 000AL42X0;
- Tipo mappale n° 17480/1992;
- Intestatari: [REDACTED]
- Prima unità immobiliare: Foglio 78, P.lla 543 Sub.1, C.da Pian Cardillo 5/A p.t., Cat. A02, Cl. 05, Cons. 7, Sup. Cat. 173, Rendita 06,13;
- Seconda unità immobiliare: Foglio 78, P.lla 543 Sub.2, C.da Pian Cardillo 5/A p. 1-2, Cat. F03, Cl. U;
- Tecnico: Dott. Ing. Gianluca Cuomo

7 VALORE DELLE PROPRIETA' E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il prospetto riepilogativo relativo al valore delle unità immobiliari oggetto di espropriazione presentato in occasione della prima perizia era il seguente:

Valore fittizio abitazione e giardino C.da Piancardillo	317655 + 254124 + 263425 € = 835204 €
A detrarre per pratica condono edilizio	-40641 €
Valore reale abitazione e giardino C.da Piancardillo	794563 €
Valore terreni C.da Piancardillo	2167 €

Tabella 1: Prospetto riepilogativo valore proprietà oggetto dell'espropriazione immobiliare
(Prima perizia)

All'uopo si precisa che la voce "valore dei terreni di C.da Pian Cardillo" (2167 €) includeva originariamente anche la stima della particella 543 del Foglio 78 ma, in virtù della correzione degli errori presenti in catasto, tale appezzamento di terreno non deve essere stimato, in quanto esso corrisponde esattamente alla sagoma del fabbricato accatastato.

Per semplificare le procedure di vendita, atteso che allo stato attuale l'unità abitativa è stata regolarmente accatastata, si è proceduto ad individuare dei singoli lotti di vendita, come di rappresentato di seguito.

7.1 Primo lotto

Il primo lotto individuato dallo scrivente si compone della unità immobiliare identificata dalla Particella 254 del Foglio 78 del Comune di Potenza.

Si tratta di un terreno seminativo la cui estensione è pari a 2962 mq (Allegato 8).

Il valore per ettaro di beni di questo tipo è stato calcolato prendendo come riferimento i dati forniti, oltre che dagli operatori del settore immobiliare, anche quelli ufficiali dell'Agenzia del Territorio (inclusi nell'Allegato 14 della prima perizia).

Di conseguenza, è stata ricavata la seguente Tabella 2:

<i>Fonte</i>	<i>Valore €/Ha</i>	<i>Valore scelto</i>
<i>Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Ministero delle Finanze (Riferiti all'anno 2006)</i>	6430	6900 €/Ha
<i>Operatori immobiliari della città di Potenza (Riferiti all'anno 2009)</i>	7300	

Tabella 2: valore €/Ha terreni zona C.da Piancardillo

In definitiva, il valore del terreno in esame (primo lotto) è pari a:

$$V_{\text{primo lotto}} = 6900 \times 2962 / 10000 = 2044 \text{ €} \quad (\text{Valore primo lotto})$$

7.2 Secondo lotto

Il secondo lotto si compone del piano seminterrato dell'abitazione oggetto di espropriazione, sita in Potenza alla C.da Pian Cardillo 5/A adesso regolarmente accatastata al Sub 1 della Particella 543 del Foglio 78 del Comune di Potenza e dal suo giardino, identificato dalla Particella 542 del medesimo foglio di mappa.

Per la stima del valore delle unità abitative in oggetto si sono considerati i valori unitari indicati nella seguente Tabella 3.

Come previsto dalla dottrina in materia, poi, per una previsione di stima il più possibile aderente al valore reale di mercato dell'immobile, si è fatto riferimento a dei *coefficienti di differenziazione*, i quali sono dei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato in funzione dello stato d'uso e delle peculiarità specifiche del manufatto stesso.

Qualsiasi coefficiente minore dell'unità produce un ribasso della quotazione rispetto alla media mentre, evidentemente, ogni valore maggiore di 1 ne determina un incremento percentuale.

Di norma, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra di loro tutti i coefficienti ed applicando, quindi, tale coefficiente globale, al valore oggetto di stima.

Fonte	Valore €/mq	Valore scelto
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Ministero delle Finanze VALORE MINIMO	1340	
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Ministero delle Finanze VALORE MASSIMO	1550	1500€/mq
Operatori immobiliari della città di Potenza VALORE MINIMO	1450	
Operatori immobiliari della città di Potenza VALORE MASSIMO	1650	

Tabella 3: valore €/mq ville zona C. da Piani del Cardillo

Nel caso in esame sono stati considerati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- 1,10: Immobile ubicato in zona agricola di pregio medio/alto;
- 1,04: Villa unifamiliare
- 1,02: Finestratura con vetri a tenuta termica ed acustica;
- 1,00: Serramenti esterni in metallo;
- 1,00: Serramenti interni in legno tamburato;
- 1,01: Riscaldamento autonomo;
- 0,99: Impianto di acqua calda autonomo;
- 1,00: Citofono apriporta;
- 1,00: Pavimentazione in cotto



Moltiplicando tra loro tutti questi coefficienti di differenziazione, si ottiene il seguente coefficiente globale unico:

$$C_{gu} = 1,17$$

Pertanto, il valore reale di ogni metro quadro dell'abitazione ubicata in Contrada Piancardillo 5A a Potenza, al piano seminterrato, risulta essere il seguente:

$$V_{mq} = 1500 \times 1,17 = 1755 \text{ €/mq}$$

Con riferimento all'Allegato 3, basato sul rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali e ricordando che la superficie lorda del piano seminterrato è pari a 181 mq circa, il valore di questa porzione di fabbricato risulta essere:

$$V_{543 \text{ sub } 1} = 1755 \times 181 = 317655 \text{ €}$$

Come già detto, tuttavia, la destinazione d'uso dell'unità abitativa di causa non è conforme a quanto previsto dagli standard urbanistici della città di Potenza nella zona ove essa è stata edificata, atteso che si tratta di una abitazione residenziale costruita in un'area dove è possibile realizzare solamente manufatti rurali.

Tra le opere sanabili secondo la più recente delle disposizioni normative in tema di abuso edilizio (326/03), è contemplata anche la variazione di destinazione d'uso se accompagnata da opere.

In effetti, nel caso in esame, la variazione di destinazione d'uso si è concretizzata nella realizzazione di una suddivisione interna non conforme al progetto originario, con conseguente adeguamento dei servizi e degli impianti e, pertanto, vi è la certezza di poter condonare l'opera.

La Legge 326/03 determina la misura dell'oblazione da pagare secondo la Tabella C dell'Allegato 11 della prima relazione tecnica e, contemporaneamente, tramite la Tabella D (Allegato 12 del medesimo elaborato peritale) la misurazione dell'anticipazione degli oneri concessori da corrispondere per la regolarizzazione dell'illecito.

Trattandosi, pertanto, di opere realizzate in difformità del titolo edilizio originario, le somme da pagare per metro quadro di superficie utile sono quelle rappresentate nella Tabella 4 seguente.

<i>Misura dell'oblazione (euro / mq)</i>	<i>Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione (euro / mq)</i>
60,00	27,00

Tabella 4: Misura dell'oblazione e degli oneri concessori da corrispondere per la regolarizzazione

Infine, bisogna tenere conto che con la Legge Regionale "Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all'Art. 32 del Decreto Legge 30.09.2003, n° 269 (convertito nella Legge 326/03)" la Regione Basilicata, avendone la facoltà, nell'Art. 6 stabiliva che "la misura dell'oblazione determinata dalla Tabella C è aumentata del 10%"; pertanto, nel calcolo di seguito riportato, si è tenuto conto anche di questo ulteriore onere.

La superficie utile abitabile da utilizzare come base di partenza del calcolo della somma da pagare è stata calcolata sulla base della superficie calpestabile residenziale e non, determinata dalla suddivisione planimetrica attuale, considerando la eventuale superficie non residenziale al 60%.

Considerando che la superficie utile al piano seminterrato è pari a 154 mq, quindi, è possibile calcolare la misura dell'oblazione e degli oneri concessori secondo le Tabelle 5 e 6:

<i>Superficie utile mq</i>	<i>Oblazione (compreso +10% per Regione Basilicata) €/mq</i>	<i>CORRISPETTIVO DA PAGARE €</i>
154	66	$C_{obl} = 10164 (1)$

Tabella 5: Calcolo dell'oblazione da pagare – 543 Sub 1

<i>Superficie utile mq</i>	<i>Oneri concessori €/mq</i>	<i>CORRISPETTIVO DA PAGARE €</i>
154	27	$C_{oneri} = 4158 (2)$

Tabella 6: Calcolo degli oneri concessori da pagare – 543 Sub 1

Pertanto, si ottiene che, al fine della regolarizzazione dell'abuso edilizio della Particella 543 Sub 1, concretizzatosi nel cambio di destinazione d'uso del manufatto rispetto al progetto originario, il potenziale acquirente dovrà versare 14322 euro.

All'epoca della concessione edilizia, in realtà, i proprietari hanno già versato degli oneri che, purtroppo, non è possibile quantificare in questa sede, atteso che l'U.D. Affari Generali ed Istituzionali del Comune di Potenza non è stata in grado di rintracciare l'incartamento originario; tali somme pagate, pertanto, se rintracciate, dovrebbero essere detratte da quanto sopra calcolato.

La Particella 542 che è racchiusa in questo secondo lotto, poi, si compone di un giardino che versa in uno stato di conservazione e cura molto buono, per il quale è stato considerato un valore per metro quadro pari ad 1/10 del valore della pari superficie di unità abitativa.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sin qui esposte e tenendo conto che la superficie esterna trattata a verde è pari a 1341 mq, il valore della Particella 542 è così determinato:

$$V_{542} = 0,1 \times 1755 \times 1341 = 235345 \text{ €}$$

In definitiva, il valore del secondo lotto è il seguente:

$$V_{\text{secondo lotto}} = V_{543 \text{ sub } 1} - C_{\text{obl}} - C_{\text{oneri}} + V_{542} = 317655 - 10164 - 4158 + 235345 \text{ €} = 538678 \text{ €}$$

$V_{\text{secondo lotto}} = 538678 \text{ €}$ (Valore secondo lotto)
--

7.3 Terzo lotto

Il terzo lotto, infine, si compone del Sub 2 della Particella 543 del Foglio 78 del Comune di Potenza e del giardino della Particella 82 del medesimo foglio di mappa.

Relativamente alla villa di proprietà [REDACTED] come si evince dall'accatastamento effettuato dal sottoscritto, si è preferito suddividere il manufatto in due unità immobiliari distinte (Sub 1 e Sub 2), in considerazione del fatto che la proprietà presente al piano terra ed al primo piano (Sub 2) si trova ancora in uno stato incompleto, a differenza di quello del piano seminterrato.

I valori unitari di tale proprietà sono stati dedotti a partire, ancora una volta, dalla Tabella 5, considerando, però, che è necessario ultimare i lavori con la posa in opera degli infissi interni ed esterni, le rifiniture e gli impianti, per la qual cosa il valore reale al metro quadro va ridotto al 40% rispetto al valore di riferimento.

Il calcolo, pertanto, è stato effettuato nel seguente modo:

$$V_{543 \text{ sub } 2} = 1755 \times 0,4 \times (181 + 84) = 186030 \text{ €}$$

Anche in questo caso, tuttavia, si ha a che fare con una unità abitativa che necessita di sanatoria e, pertanto, con riferimento alla Tabella 7 già riportata in precedenza, sono stati calcolati gli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del bene (Tabelle 7 ed 8), verificando che Affinché si possa procedere della regolarizzazione dell'abuso edilizio della Particella 543 Sub 2, concretizzatosi nel cambio di destinazione d'uso del manufatto rispetto al progetto originario, il futuro acquirente dovrà versare 20832 euro.

Superficie utile mq	Oblazione (compreso +10% per Regione Basilicata) €/mq	CORRISPETTIVO DA PAGARE €
224	66	$C_{obl} = 14784 (1)$

Tabella 7: Calcolo dell'oblazione da pagare - 543 Sub 2

Superficie utile mq	Oneri concessori €/mq	CORRISPETTIVO DA PAGARE €
224	27	$C_{oneri} = 6048 (2)$

Tabella 8: Calcolo degli oneri concessori da pagare - 543 Sub 2

La Particella 82 che è racchiusa in questo secondo lotto, poi, è costituita da un giardino di pregiata fattura, come quello del lotto precedente, per il quale è stato considerato un valore per metro quadro pari ad 1/10 del valore della pari superficie di unità abitativa.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sin qui esposte e tenendo conto che la superficie esterna trattata a verde è pari a 160 mq, il valore della Particella 82 è così determinato:

$$V_{82} = 0,1 \times 1755 \times 160 = 28080 \text{ €}$$

In conclusione, il valore del terzo lotto è il seguente:

$$V_{\text{terzo lotto}} = V_{543 \text{ sub } 2} - C_{obl} - C_{oneri} + V_{82} = 186030 \text{ €} - 14784 \text{ €} - 6048 \text{ €} + 28080 \text{ €} = 193278 \text{ €}$$

$V_{\text{terzo lotto}} = 193278 \text{ €}$	<i>(Valore terzo lotto)</i>
---	-----------------------------

A questo punto il sottoscritto rassegna la presente relazione tecnica integrativa, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Potenza, 04 Novembre 2009

Il Tecnico
 Dott. Ing. Gianluca Cuomo

