

ORIGINALE

TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE

R.G. esec. 96/01

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE NELLA CAUSA

CIVILE TRA

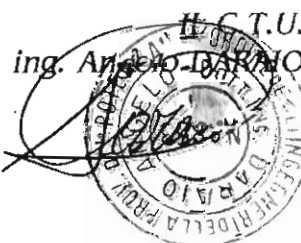
" BANCO di NAPOLI

contro

LUCINI QUIN "

Conferimento incarico 28.05.2004
Udienza 28.05.2003
Termine concesso gg. 120 dal 28.05.2004
Rinvio 22.10.2004

GIUDICE : Dottor Aldo GUBITOSI



INDICE

OGGETTO

PREMESSA

QUESITI

SOPRALLUOGO

RELAZIONE

STIMA

TOTALE VALORE STIMATO

DATI CATASTALI

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO FOTOGRAFICO

INVITO AL SOPRALLUOGO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

PARCELLA TECNICA

COPIA RICEVUTE





Ill.mo sig. GIUDICE dell'ESECUZIONE
del Tribunale di Potenza.

P O T E N Z A

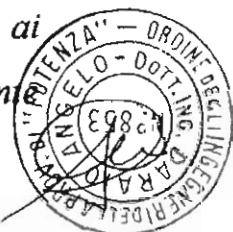
OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso dal " BANCO di NAPOLI contro LUCIANO CATTALANO "
Esecuzione n. 96/01.

PREMESSA

In data **28.05.2004** la S.V. affidava al sottoscritto, ing. Angelo DARAIO, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza, l'incarico di redigere Perizia Tecnica - Estimativa dei beni pignorati ed oggetto del procedimento.

Dopo il giuramento di rito erano posti i seguenti quesiti:

1. *Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando il regime patrimoniale del debitore se coniugato;*
2. *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento, sia alla data odierna ; e di conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94. Indichi il costo presumibilmente*



3. *Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; specificando – in quest'ultimo caso – da chi e, se occupato dal debitore, riferendo sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo;*
4. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche formando, al principale fine conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*
5. *In caso di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile provveda alla stima della quota ideale;*
6. *Corredi la relazione - da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, anche su supporto informatico o floppy disk) – di un riepilogo , o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati peraltro: per i terreni, alla partita , al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, all'estensione in Are ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di camere ed accessori, al numero civico , al piano ed al numero di interno);*
7. *Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi , comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

- SOPRALLUOGO -

Dopo aver effettuato vari sopralluoghi presso gli Uffici del Territorio e Comunali di Avigliano e, estraendo dai Registri e dalle Mappe, quanto necessario per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto, sulla scorta



tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, precisamente il giorno 01 Settembre 2004 alle ore 16,30.

Tale giorno sul luogo della convocazione erano presenti, oltre al sottoscritto ed al proprio collaboratore:

- Sig. [redacted] (fratello del Legale Rappresentante della società " [redacted] " ;

al quale si informava di quanto richiesto dal G.E. e lo stesso si dichiarava disponibile a collaborare con il sottoscritto nelle operazioni peritali di rito.

- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI -

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono ubicati tutti nel Comune di Avigliano alla Frazione Frusci.

Catastralmente, tutti gli immobili, terreni e fabbricati, risultano intestati alla " Società Lucana O
A [redacted]

Tutti i fabbricati sono stati realizzati in conformità alle autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di Avigliano, ma gli stessi alla data odierna non risultano Censiti nel N. C. E.

Alla data odierna, gli stessi, sono tenuti in uso dalla Società Lucana Ovinari .

Sempre sui fabbricati, non insistono vincoli storici, alberghieri, artistici e non sono rifiniti con finiture di carattere ornamentale o di particolare pregio.

Gli immobili (**fabbricati e terreni**), in base alla loro tipologia di costruzione, possono essere venduti in un unico lotto .

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI -

(terreno con entrostante fabbricati ubicato alla Contrada

Frusci



foglio 53 Particelle 347 - 349 del Comune di Avigliano)

L' immobile (appezzamento di terreno) oggetto della presente è ubicato in agro del Comune di **Avigliano** e più precisamente alla **Contrada Frusci** (foglio 53 **Particelle 347 - 349**) ;

Esso, data la sua posizione, risulta di facile raggiungimento , in quanto, sia la Contrada che lo stesso terreno, ubicato nella immediata periferia della medesima Contrada, ricadono a ridosso della Strada Comunale che collega la Strada Statale a scorrimento veloce Potenza - Melfi con il Centro abitato del Comune di Avigliano.

Il tutto per una superficie complessiva di **mq. 80,86.**

Sempre dagli accertamenti fatti, si è riscontrata la piena corrispondenza delle intestazioni catastali riportate nell'Atto di Pignoramento con quelle catastali attuali;

Catastralmente, il terreno (foglio 53 part. 347 - 349) risulta intestato alla " **COOPERATIVA RESPONSABILITA' CON SEDE IN AVIGLIANO**", ad esso pervenuto con ATTO PUBBLICO - redatta dal Dott. Notaio COVIELLO da Potenza - (Voltura n.° 1278. 1/1992 - del 25.10.1991 in atti dal 7060 - Registrato presso U.R. di Potenza al n.° del 07.11.1991 ;

Sempre dagli accertamenti fatti in loco , si è riscontrato che su dette particella insistono più fabbricati, più precisamente :

- n.° 3 **Capannoni** in struttura portante in C.A. , muratura perimetrale in laterizio e copertura in intelaiatura metallica e pannelli coibentati;
- il capannone centrale, internamente, risulta diviso in quattro unità, il tutto per esigenze lavorative;



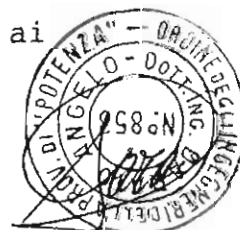
- il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 1.200,00;
- Essi, alla data odierna, in parte vengono utilizzati per Uffici, depositi, magazzini ed in parte per l'allevamento dei suini;
- Essi risultano forniti di tutti gli impianti occorrenti per lo svolgimento dell'attività che vi svolge all'interno dell'azienda;
- n.° 1 fabbricato per civile abitazione allo stato rustico in struttura portante in C.A. , muratura perimetrale in laterizio, il tutto su due livelli di cui uno seminterrato ed uno fuori terra, il tutto ancora non censito in Catasto.

Si precisa inoltre, che per poter procedere alla vendita dei beni in oggetto si dovrà procedere prima alla regolarizzazione CATASTALE degli stessi.

Quant'altro non descritto nella presente si potrà evincere dall'allegato elaborato fotografico ed elaborato planimetrico.

S T I M A

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione dei beni in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti beni simili a quelli oggetto della presente, precisando che il valore che sarà attribuito agli immobili in oggetto sarà quello riferito ai fabbricati e non ai terreni, in quanto gli stessi fanno parte del valore totale attribuito ai fabbricati, pertanto avremo:



IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI AVIGLIANO

(Contrada Frusci)

Il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili (terreno con entrostante capannoni) simili al nostro corrisponde ad un prezzo medio di € 300,00/mq che è il più probabile valore di mercato degli stessi, per cui avremo:

$$- \text{mq. } 1.200,00 \times \text{€/mq. } 300,00 = \dots \text{€ } 360.000,00$$

FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI

L O T T O " A "

Immobile ubicato nel Comune di Avigliano

Contrada Frusci

Dati Catastali

- Foglio 53 particelle 347 - 349

IMPORTO TOTALE DEL LOTTO.....€ 360.000,00

IMPORTO TOTALE STIMATO€. 360.000,00

Tanto e' in grado di riferire il sottoscritto in evasione all'incarico, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e delucidazione.



IL C.T.U.
(Ing. Angelo DARAIO)

