

STUDIO TECNICO
Geom. Gianni Florenzano
Via Monastero n. 19
47040 Ravenna (R.A.)
Tel. 0544/439053

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provincia di Potenza

18/11/10
D. P. R. O.

Oggetto:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CAUSA CIVILE N° 38/2005 E 29/08 R G E
TRA

Elaborati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Perizia Tecnica;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria catastale;
5. Visure storiche;
6. Visure ipotecarie;
7. Schede riassuntive;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tavola N.

1-6

Scalor

Committente:

G. E. Dott.ssa Paola Boemio

C. T. U.

Geom. Gianni Florenzano

18/11/2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Causa Civile N° 38/2005 R.G.E.

C/

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Oggetto: Relazione del C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare n° 38/2005 e n. 29/2008 R.G.E. tra

PREMESSO

- che all'udienza del 17.06.2010 il Giudice Dott.ssa Paola Boemio nominava C.T.U. il Geom. Gianni Florenzano nato a Rivello il 15/02/1967 e residente al V.le Monastero n° 19, con studio in Rivello al Viale Monastero n°19, che accetta l'incarico;
- che, in seguito al giuramento di rito del geom. Gianni Florenzano, la Dott.ssa Paola Boemio poneva al C.T.U. il seguente quesito, disponendo che l'esperto depositi la relazione peritale prima dell'udienza fissata il giorno 18.11.2010:
 - 1) stima dei beni pignorati nella procedura n. 29/08 quali terreni distinti in catasto al foglio 62 p.lle 38-166 del Comune di Lagonegro, riunita alla procedura n.38/05;
 - 2) stima dei beni pignorati nella procedura n. 38/05 di cui alle particelle 42-43-121-165-169;
 - 3) Provveda alla delimitazione dei confini degli immobili siti in Lagonegro ed in Maratea;
 - 4) Valutazione del bene;

TUTTO CIO' PREMESSO

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa ha potuto constatare che in

seguito al pignoramento richiesto dal sig. con procedura n. 38/05 R.G.E. è stata fatta richiesta di istanza di intervento da parte della con sede in e depositata in cancelleria il 13 aprile 2006.

Successivamente è stata aggiunta una nuova procedura n. 29/08.

Vista la documentazione, il C.T.U., ha proceduto con la presente Relazione di Consulenza Tecnica tenendo conto dei beni pignorati dalle parti sopra descritte.

DESCRIZIONE DEI BENI

I luoghi oggetto di causa della presente perizia indicati dal sig. sono ubicati nel Comune di Lagonegro alla loc. Bonfilio in catasto al Foglio n° 62 particelle n° 42-43-121-165-169-38-166 e nel Comune di Maratea alla loc. Ogliastro in catasto al Foglio n° 24 particelle 186-214.

Descrizione dei luoghi

Dal sopralluogo effettuato in data 21/09/2010 e successive, dalle informazioni assunte e da un' accurata e puntuale ricognizione dei luoghi, al fine di poter rispondere al quesito del sig. Giudice, ho iniziato con un' ispezione dei luoghi:

Terreni in loc. Bonfilio

I terreni sono ubicati in agro del Comune di Lagonegro alla località Bonfilio distinti in Catasto al Foglio 62 particelle 42-43-121-165-169-38-166 per una superficie complessiva di Ha 109.62.98 situato in alta montagna ad una quota variabile da circa mt 850 a mt 1300.

I beni, distanti circa Km 3 dal centro abitato di Lagonegro, sono facilmente accessibili dalla strada Comunale della Grada che costeggia la proprietà.

Hanno destinazione agricola ad uso pascolo con presenza di piante di elci, ontani e cerri e posti su terreno in lieve pendio. Nella particella 38, posta su terreno in forte pendio, sono state realizzate delle piantagioni a terrazzamento.

L' accesso alla proprietà pignorata è realizzato tramite una pista in terra battuta che raggiunge i corpi di fabbrica destinati a stalle e fienile e le particelle interessate.

Le particelle n 43-169 sono di natura pascolo pianeggiante

Al loro interno vi sono ubicate una stalla bovini di circa mq 560.00 con circostante paddok di circa mq 500.00 e con, all'interno, una tettoia in legno con mangiatoia di circa mq 64.00; una stalla per vitelli di circa mq 204.00 con una tettoia laterale e una recinzione tipo paddok per circa mq 400.00, un fienile di mq 172.00 di cui

ricade per circa mq 132 nelle particelle 169 e 43 e circa mq 40 nella particella 44.

Le due stalle ed il fienile hanno struttura portante in elevazione con travi di ferro, con fondazioni in c.a. e struttura portante della copertura in capriate d'acciaio con sovrastanti legoloni in lamiera coibentata e canali di gronda in lamiera zincata fortemente danneggiate dalle nevicate.

La stalla bovini, di circa mq 560 ha un'altezza alle gronde di circa mt 3,20 ed al colmo di circa mt 4,95, con lompagnatura esterna in blocchi di cls ed intonacato a frattazzo; gli infissi sono in ferro.

Il paddok è realizzato con muretti in cls per un'altezza di circa mt 0,80 e con paletti in ferro infissi nel muretto e rete metallica per circa mt 1,50. All'interno del paddok è presente, inoltre, una tettoia di circa mq 64,00 per un'altezza alla gronda di circa mt 2,20, tutta realizzata con struttura in legno e sovrastante manto di copertura in tegole. La struttura non è in pessimo stato di conservazione.

Dinanzi la stalla è presente un silos per il mangime degli animali.

La stalla destinata al ricovero dei vitelli, di circa mq 204,00, è stata realizzata con la stessa tipologia dei materiali utilizzati per la stalla bovini. La tettoia laterale è stata realizzata con struttura in ferro e la recinzione è stata realizzata con paletti in ferro infissi nel terreno e rete metallica alta circa mt 2,00.

Il fienile è stato realizzato con lompagnatura in parte di blocchi ed in parte in cls intonacato con intonaco a frattazzo.

Terreni in loc. Ogliastro

Il Terreno è ubicato in agro del Comune di Maratea alla località Ogliastro distinto in Catasto al Foglio 24 p.lle 186-214 per una superficie complessiva di Ha 1.19.52.

La proprietà è posta in pendio situata lungo la Strada Provinciale 18.

Urbanisticamente ricade in "zona bianca" del P.R.G. vigente con destinazione pascolo e di natura rocciosa con piante sparse di elci e macchia mediterranea.

Confina con

ered. , strada vicinale Ogliastro e S.P. 18.

Terreni in loc. Bonfilio

I luoghi oggetto di causa indicati dalla sono ubicati nel Comune di Lagonegro alla loc. Bonfilio, in catasto al Foglio n° 62 particelle n° 32-34-35-37-38-39-40-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-69-88-89-90-107-115-145-147 per una superficie complessiva di Ha 146.27.30, Foglio n° 64 particelle n° 13-14-24-25-

32 per una superficie complessiva di Ha 33.09.41, Foglio n° 68 particelle 1-64 per una superficie complessiva di Ha 3.42.28 e Foglio n°70 particella 17 di Ha 6.41.21 di proprietà per 1/2 del sig. _____ e per 1/2 di proprietà della sig.ra _____

pervenuti dalla successione del padre

mentre la particella n. 166 del Foglio n°62 del Comune di Lagonegro, avente una superficie di Ha 0.06.20, risulta di proprietà del sig. _____ per l'intera quota.

Confina con strada comunale della Grada, Vallone Chiotto, Vallone Bonfilio, eredi _____ ed eredi _____ salvo altri.

L'estensione ha forma irregolare e si estende su un terreno in alta montagna presentandosi a monte con un'elevata pendenza per poi scendere verso valle con una pendenza più lieve.

Urbanisticamente la proprietà ricade in "zona agricola" in gran parte destinata a pascolo arborato, parte in piantagione per la produzione di alberi di alto fusto e macchia mediterranea in genere con elci, cerri, ontani e perastri.

Terreni in loc. Niella

Gli immobili sono ubicati in agro del Comune di Lagonegro alla località Niella distinti in Catasto al Foglio 63 p.lle 5-6-29-40 per una superficie complessiva di Ha 11.04.20 di proprietà per 1/2 del sig. _____ e per 1/2 di proprietà della sig.ra _____ sorella di _____ pervenuti dalla successione del padre

La proprietà è posta su terreno in alta montagna, oltre i mt 1.000 di altitudine sul livello del mare, e raggiungibili dalla strada comunale Dragonara per Niella e comunale per Varcolumino che si collegano alla Strada Provinciale del Sirino.

Urbanisticamente ricade in "zona agricola" del P.R.G. vigente con destinazione pascolo arborato con qualche pianta di alto fusto e macchia mediterranea.

Confinano con le strade comunali sopra citate, eredi _____ e _____ salvo altri.

Stima dei beni

Il criterio adottato per la valutazione dei beni di proprietà di _____ è quello della stima sintetica basata su indagine di mercato e su approfondite conoscenze del mercato corrente in Lagonegro e Maratea. Per quanto attiene i beni sopra descritti, ritiene il C.T.U. di poter quantificare il loro valore attuale di cui

si suddividono come nel prospetto appresso descritto.

**PIGNORAMENTO DA PARTE DI
COMUNE DI MARATEA - TERRENI IN LOC. OGIASTRO**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE Ha	PREZZO /Mq	TOTALE VALORE	VALORE DI
24	186	1.15.36	€ 1,00	€ 11.536,00	€ 11.536,00
24	214	0.04.16	€ 1,00	€ 416,00	€ 416,00
VALORE COMPLESSIVO TERRENI					€ 11.952,00

**PIGNORAMENTO DA PARTE DI
COMUNE DI LAGONEGRO - TERRENI IN LOC. BONFILIO**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE Ha	PREZZO /Mq	TOTALE VALORE	VALORE DI
62	42	1.35.30	€ 1,00	€ 13.530,00	€ 13.530,00
62	43	0.88.63	€ 1,50	€ 13.294,50	€ 13.294,50
62	121	0.52.96	€ 1,00	€ 5.296,00	€ 5.296,00
62	165	2.28.80	€ 0,45	€ 10.296,00	€ 10.296,00
62	169	0.13.05	€ 1,50	€ 1.957,50	€ 1.957,50
62	166	00.06.20	€ 1,00	€ 620,00	€ 620,00
62	38	97.38.04	€ 0,30	€ 292.141,20	€ 146.070,60
VALORE COMPLESSIVO TERRENI					€ 191.064,60

**PIGNORAMENTO DA PARTE DI
COMUNE DI LAGONEGRO - FABBRICATI IN LOC. BONFILIO**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE Mq	PREZZO /Mq	TOTALE VALORE	VALORE DI
62	Stalla bovini	560	€ 500,00	€ 280.000,00	€ 280.000,00
	Paddock	500	€ 25,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
	Tettoia	64	€ 100,00	€ 6.400,00	€ 6.400,00
62	Stalla vitelli	204	€ 500,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00
	Paddock	400	€ 15,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
62	Fienile	132	€ 450,00	€ 59.400,00	€ 59.400,00
VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI					€ 466.300,00

**PIGNORAMENTO DA PARTE DI
COMUNE DI LAGONEGRO - TERRENI IN LOC. BONFILIO**

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE Ha	PREZZO /Mq	TOTALE VALORE	VALORE DI
62	32	0.93.78	€ 0,30	€ 2.813,40	€ 1.406,70
62	34	2.04.65	€ 0,30	€ 6.139,50	€ 3.069,75

**PIGNORAMENTO DA PARTE DI
COMUNE DI LAGONEGRO – TERRENI IN LOC. BONFILIO**

62	35	2.28.82	€ 0,30	€ 6.864,60	€ 3.432,30
62	37	2.22.55	€ 0,30	€ 6.676,50	€ 3.338,25
62	39	0.01.12	€ 50,00	€ 5.600,00	€ 2.800,00
62	40	16.75.36	€ 0,30	€ 50.260,80	€ 25.130,40
62	44	00.37.12	€ 0,30	€ 1.113,60	€ 556,80
62	45	1.21.98	€ 0,30	€ 3.659,40	€ 1.829,70
62	46	1.66.44	€ 0,30	€ 4.993,20	€ 2.496,60
62	47	0.26.15	€ 0,30	€ 784,50	€ 392,25
62	48	0.05.12	€ 50,00	€ 25.600,00	€ 12.800,00
62	49	0.15.68	€ 0,30	€ 470,40	€ 235,20
62	50	0.02.32	€ 0,30	€ 69,60	€ 34,80
62	51	0.85.58	€ 0,30	€ 2.567,40	€ 1.283,70
62	52	0.58.07	€ 0,30	€ 1.742,10	€ 871,05
62	53	1.00.98	€ 0,30	€ 3.029,40	€ 1.514,70
62	54	3.95.54	€ 0,30	€ 11.866,20	€ 5.933,10
62	69	0.01.28	€ 0,30	€ 38,40	€ 19,20
62	88	1.25.22	€ 0,30	€ 3.756,60	€ 1.878,30
62	89	1.36.02	€ 0,30	€ 4.080,60	€ 2.040,30
62	90	0.94.68	€ 0,30	€ 2.840,40	€ 1.420,20
62	107	6.39.59	€ 0,30	€ 19.187,70	€ 9.593,85
62	115	0.23.51	€ 0,30	€ 705,30	€ 352,65
62	145	3.84.35	€ 0,30	€ 11.530,50	€ 5.765,25
62	147	0.43.35	€ 0,30	€ 1.300,50	€ 650,25
64	13	5.39.97	€ 0,30	€ 16.199,10	€ 8.099,55
64	14	1.41.58	€ 0,30	€ 4.247,40	€ 2.123,70
64	24	22.43.12	€ 0,30	€ 67.293,60	€ 33.646,80
64	25	3.30.00	€ 0,30	€ 9.900,00	€ 4.950,00
64	32	0.54.74	€ 0,30	€ 1.642,20	€ 821,10
68	1	0.12.13	€ 0,30	€ 363,90	€ 181,95
68	64	3.30.15	€ 0,30	€ 9.904,50	€ 4.952,25
70	17	6.41.21	€ 0,30	€ 19.236,30	€ 9.618,15
VALORE COMPLESSIVO TERRENI					€ 151.832,10

PIGNORAMENTO DA PARTE DI .

COMUNE DI LAGONEGRO - TERRENI IN LOC. NIELLA

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE Ha	PREZZO	TOTALE VALORE	VALORE DI
63	5	0.01.90	€ 50.00	€ 9.500.00	€ 4.750,00
63	6	0.39.30	€ 0.30	€ 1.179.00	€ 589,50
63	29	7.88.40	€ 0.30	€ 23.652.00	€ 11.826,00
63	40	2.74.60	€ 0.30	€ 8.238.00	€ 4.119,00
VALORE COMPLESSIVO TERRENI					€ 21.284,50

5. Conclusioni

Il C.T.U., ad assolvimento dell'incarico ricevuto, ritiene di poter rispondere adeguatamente ed in modo circostanziato a quanto richiesto dal G.E. così concludendo:

- i beni distinti in Catasto al Foglio n. 62 particelle 42-43-121-165-166-169 del Comune di Lagonegro e Foglio n. 24 particelle 186-214 del Comune di Maratea permangono nelle piena proprietà del sig.

mentre per ciò che riguarda la proprietà restante risulta essere proprietario per metà quota pervenuta dalla successione del padre.

- il valore dei beni sopra descritti pignorati con la procedura 38/05 e 29/08, per la quota spettante al sig. ha un valore complessivo e di € 669.316,60;
- il valore dei beni iscritti a ruolo dalla intervenuta nella procedura n. 38/05, ha un valore complessivo e di € 173.116,60.

Per quanto sopra accertato, considerato e dedotto, si rassegna alla Giustizia unitamente alla presente.

Rivello, lì Ottobre 2010

il C.T.U.

Geom. Gianni Florenzano

Gianni Florenzano