

Studio Tecnico

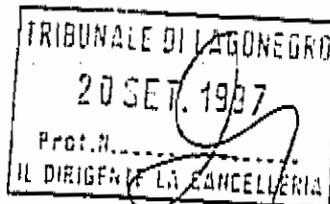
Geom. Antonio AGRELLO

Via Vallinoto n. 42 - F.ne S. Costantino

85040 - RIVELLO (Pz)

Tel. 0973/77113 - 0368/632612

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Esecuzione Immobiliare:

Banco di Napoli

c/o



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima.

Rivello, li 18 settembre 1997

IL C.T.U.
(Geom. Antonio Agrello)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Sig. Giudice

Delle Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Lagonegro

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare del Banco di
Napoli c/o [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

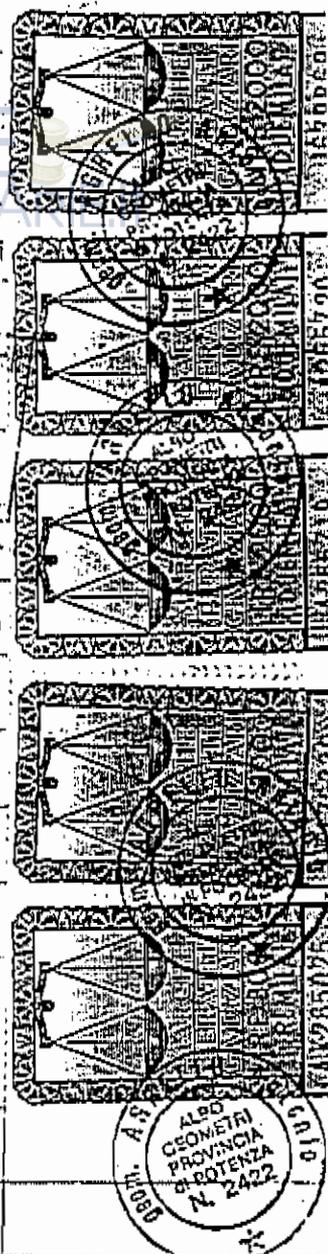
20 SET. 1997

Prot. N. ...
IL DIRIGENTE LA ...

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Antonio Agrello nato a Lagonegro il 30/05/1968 e residente in Rivello alla via Vallinoto n.35/A. regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Potenza con il n.2422. in data 24/06/1997 veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto ed in pari data prestava giuramento dinanzi al G.I. il quale gli poneva una serie di quesiti, ai quali il sottoscritto dara' singole e confacenti risposte nel prosieguo della presente relazione.

Il sottoscritto, eseguito il giuramento di rito, veniva in possesso dei fascicoli di causa e della relativa documentazione in atti, richiedendo al Giudice la concessione di giorni novanta per l'espletamento dell'incarico ed il deposito della propria consulenza, riservandosi di comunicare alle parti, la data e l'ora di inizio delle operazioni peritali.



Antonio Agrello



Il sottoscritto richiede inoltre al Giudice tutte le opportune autorizzazioni, ivi compresa quella di acquisire presso i competenti Uffici Pubblici la specifica inerente documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

Da attento studio preliminare svolto esaminando i fascicoli di causa, si è potuto evincere che la stima consiste nel valutare alcune unità immobiliari e alcuni appezzamenti di terreno. Pertanto, prima di fissare il primo accesso sui luoghi, il sottoscritto C.T.U. reputa opportuno acquisire tutte le notizie degli immobili oggetto di valutazione presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (ex Ufficio Tecnico Erariale), con particolare riguardo agli accatastamenti dei fabbricati da esaminare, in relazione all'esistenza di planimetrie censuarie ed individuazione delle singole unità Immobiliari. Pertanto il sottoscritto C.T.U., in data 30/06/1997, si recava presso il succitato Ufficio con sede in Potenza presso il quale poteva constatare l'esistenza delle sole planimetrie relative all'Immobile distinto in Catasto Urbano Comune di Senise foglio di mappa n.44 P.lla n.740; mentre per l'immobile distinto al foglio di mappa n.31 del medesimo Comune P.lla n.365 esiste l'accatastamento in Corso di Costruzione con

la sola suddivisione dell'Unita' Immobiliare in subalterni numerici. In possesso della necessaria autorizzazione del G.I., il sottoscritto richiedeva copia della documentazione descritta. Inoltre il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno effettuare alcune visure catastali relative ai beni oggetto della valutazione al fine di meglio esaminare il caso. Avendo avuto assicurazione che la documentazione da me richiesta mi fosse rilasciata entro i termini previsti, il sottoscritto C.T.U., con lettera Raccomandata A.R. spedita dall'Ufficio Postale di S. Costantino di Rivello in data 12/07/97, convocava le parti per le ore 10:30 del giorno 29/07/1997, dando loro appuntamento presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Senise dove il sottoscritto ha intenzione di iniziare gli accertamenti del caso. In data 15/07/1997 il sottoscritto si recava a Potenza per il ritiro della documentazione richiesta, trovando pronta, nonostante le raccomandazioni avute, solo una delle due copie richieste. In virtu' di tale disguido il sottoscritto si e' recato nuovamente a Potenza in data 18/07/97 ritirando tutto quanto richiesto.

PRIMO ACCESSO SUJ LUOGHI

In data 29/07/97, cosi' come comunicato alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Ufficio



D. G. G. G.

Tecnico Comunale di Senise, sopraggiungendovi alle
ore 10:15. Non rinvenendo sul luogo d'appuntamento
nessuna delle parti, alle ore 10:30 inizio le neces-
sarie operazioni peritali, contattando il tecnico
comunale, al quale faccio esplicita richiesta per
iscritto di un certificato di destinazione urbanis-
tica relativo agli appezzamenti di terreno da valu-
tare. Alla mia richiesta di poter visionare i docu-
menti attestanti il rilascio delle regolari autoriz-
zazioni e/o Concessioni Edilizie relative ai fabbri-
cati oggetto di esecuzione immobiliare, mi veniva
comunicato di dover tornare in altra data poiche' il
responsabile di settore era in ferie. concordando
telefonicamente l'appuntamento per visionare la do-
cumentazione e per il ritiro del certificato di de-
stinazione urbanistica richiesto. Al termine di tali
accertamenti il sottoscritto C.T.U. si recava nei
luoghi di causa, rinvenendo il sig. [REDACTED]

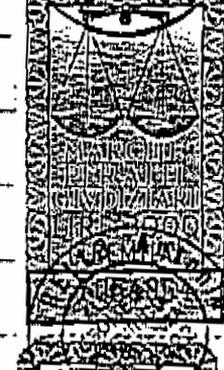
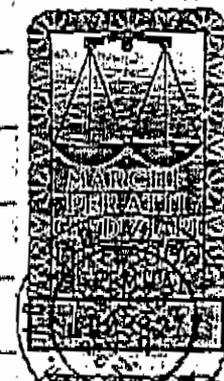
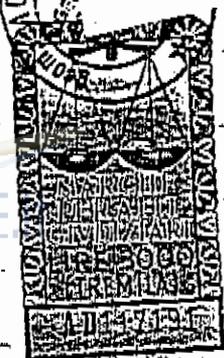
[REDACTED] Dopo avergli esposto i motivi della mia presen-
za, lo stesso mi dichiarava la propria disponibilita'
a permettere l'accesso agli immobili da valuta-
re. A questo punto il sottoscritto effettua le ne-
cessarie operazioni di rilevamento degli immobili al
fine di quantizzarne la reale consistenza. Ultime
tali operazioni, al momento della stesura del verba-

le di primo accesso. Il Sig. [redacted] mi
dichiarava di aver effettuato una cancellazione di
Ipoteca sugli immobili insistenti sulla P.lla n. 365
del foglio di mappa n.31. ad esclusione dei locali
adibiti ad officina. Il sottoscritto evidenzia al
Sig. [redacted] che in data 14/12/93 il Presidente del
Tribunale emette decreto ingiuntivo in base al quale
vengono nuovamente ipotecati gli immobili di cui in
precedenza. A questa affermazione il Sig. [redacted]
mi fa notare di aver venduto precedentemente alla
data del Decreto menzionato alcuni immobili fra
quelli che risultano ipotecati e precisamente la
P.lla n.365 sub 3 - ² 4-5 ¹ impugnata: mentre una porzione del
⁹ sub 2 (per esattezza mq.28) e' stato ceduto con
scrittura privata ⁷ sempre antecedentemente alla data
del decreto. Riservandosi il sottoscritto di effet-
tuare le opportune deduzioni del caso in sede di ri-
sposta ai quesiti. dopo attenta analisi della docu-
mentazione. si appresta alla chiusura del verbale.
comunicando al Sig. [redacted] che il sotto-
scritto effettuera' altri accessi per il ritiro del-
la documentazione richiesta e per le necessarie in-
dagini di mercato senza darne avviso alle parti.

SECONDO ACCESSO SUI LUOGHI.

Dopo i necessari accordi telefonici con il tecnico

Il
Sottoscritto
Maurizio



[Handwritten signature]



comunale di Senise. in data 19/08/1997 il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica richiesto e per effettuare gli accertamenti relativi alla conformita' urbanistica degli immobili da valutare. Dalla visione della documentazione si riscontrava una palese difformita' dell'edificio da valutare rispetto ai grafici progettuali di cui si relazionera' in sede di risposta ai quesiti. e pertanto il sottoscritto reputa opportuno richiedere Copia della Concessione Edilizia per meglio studiare il caso. Il Tecnico Comunale mi invita a richiedere la documentazione per iscritto e pertanto si rimanda il tutto al giorno 22/08/97.

TERZO ACCESSO SUI LUOGHI

Come da accordo intrapreso con il Tecnico Comunale. in data 22/08/97 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico in possesso di apposita richiesta della documentazione relativa alle Concessioni Edilizie e Concessioni in Sanatoria relativi all'immobile oggetto di valutazione. ritirando in pari data quanto richiesto.

Il sottoscritto C.T.U.. richiamandosi alla riserva verbale effettuata in sede di primo accesso in relazione ad altri accessi finalizzati agli accertamenti

di mercato . e constatato che primario intendimento della presente Perizia e' quello di accertare il valore degli immobili pignorati e rilevato che, nel caso in esame, ci troviamo in presenza di beni che di per se stessi, tenendo conto del loro attuale stato d'uso e dello stato dei lavori, non danno luogo a redditi capitalizzabili. in pari data procedeva ad una serie di indagini di mercato alle quali in risposta al quesito di cui al punto n.5 del verbale di udienza datato 24/06/97 si richiamera' descrivendo anche i criteri di stima adottati.

CONSIDERAZIONI PERITALI

A questo punto avendo il sottoscritto C.T.U. portato a termine tutti i rilievi e gli accertamenti del caso, e ritenuto di essere nelle condizioni di poter esaurientemente dare risposta alle richieste del G.I. passa all'esame dei singoli quesiti, dopo aver effettuato le seguenti considerazioni emerse dall'esame dei fascicoli di causa e della documentazione acquisita:

1) In data 28/09/1984, con autentica di firma per notaio Concetta Adriana della Ratta di Senise n.2952 Rep. veniva iscritta ipoteca sull'immobile insistente sulla P.lla n.365 del foglio n.31 del Comune di Senise, non ancora accatastato, ad esclusione di

quanto venduto con atto in data 24/11/83 per lo stesso notaio n.1907 di Rep. (individuabili con gli attuali sub 3 e 5 della P.11a n.365).

2) Con nota di annotamento del 26/04/91 del Banco di Napoli veniva cancellata l'ipoteca sull'immobile di cui in precedenza con la sola esclusione dei locali adibiti ad officina meccanica, erroneamente indicati nell'atto con il sub 4 e 5, ma volendo intendere chiaramente nella realta' il sub 2 (vedi allegato n.11).

3) Con atto in data 29/05/73 per notaio Monda il Sig. [redacted] vende al Sig. [redacted] la P.11a n.545 del foglio n. 44 originata e frazionata dalla P.11a n.201.

4) Con atto in data 28/08/74 per notaio Monda il Sig. [redacted] vende ai coniugi [redacted] e [redacted] la P.11a n.544 del foglio n.44 originata e frazionata dalla P.11a n.201.

5) Con atto in data 27/08/87 per notaio Cammariello n.527 Rep. il Sig. [redacted] vende ai Sig.ri [redacted] [redacted] il fabbricato distinto in Catasto al foglio n.44 P.11a 740, edificato sulla P.11a n.201.

6) Con atto in data 27/12/91 n.2240 Rep. per notaio Giancarlo Taccarino di Marsiconuovo i coniugi [redacted]

valutabile singolarmente poiché risulta essere parte integrante al valore delle Unità Immobiliari.

- Fg.31 P.11a n.365 sub 6 - appartamento 1° piano ultimato ed abitato dai coniugi:

- Fg.31 P.11a n.365 sub 7 - appartamento 1° piano in corso di costruzione:

- Fg.31 P.11a n.365 sub 8 - appartamento 2° piano in corso di costruzione:

- Fg.31 P.11a n.365 sub 9 - appartamento 2° piano in corso di costruzione:

- Fg.31 P.11a n.365 sub 10 - appartamento 3° piano "mansarda" in corso di costruzione:

- Fg.31 P.11a n.365 sub 11 - appartamento 3° piano "mansarda" in corso di costruzione:

- Fg.44 P.11a n.201 terreno agricolo (rimanente dopo la vendita del fabbricato insistente sulla stessa e censito con la p.11a n.740).

RISPOSTA AI QUESITI:

Prima di relazionare sui quesiti del G.I. il sottoscritto C.T.U. precisa che nel verbale di udienza del 24/06/1997 il Magistrato mi richiede di rispondere ad una serie di domande, alcune delle quali non confacenti con la vertenza in esame, per cui si ritiene di rispondere solo a quelle, a parere

ello scrivente, che saranno utili ai fini di un corretto esame della vertenza. Pertanto il sottoscritto reputa di dover esaminare e dare esaurienti risposte ai soli quesiti n. 1 - 2 - 5 - 6 del verbale di udienza di cui innanzi:

- QUESITO N.1 -

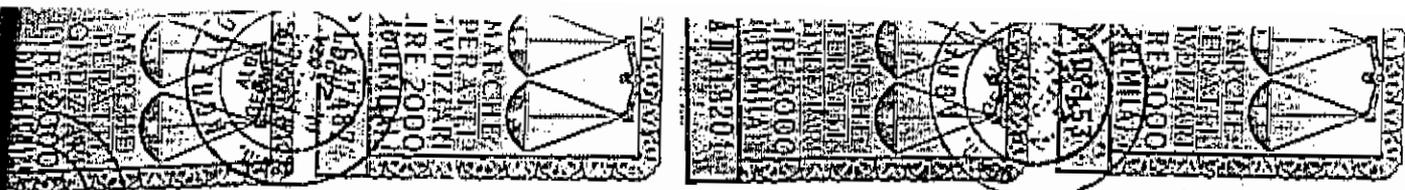
"Descriva l'esperto l'immobile pignorato nelle sue caratteristiche salienti (ubicazione, dimensione, stato di manutenzione)."

Si ribadisce che, come meglio evidente nel paragrafo di "Considerazioni Peritali", il sottoscritto C.T.U. non valuterà gli immobili venduti precedentemente all'atto ingiuntivo di pagamento emesso dal Presidente del Tribunale in data 14/12/93, poiché gli stessi fino a tale data risultavano liberi da pesi e vincoli e da iscrizioni immobiliari. Pertanto il sottoscritto C.T.U. non valuterà, anche se sono descritti nell'atto di pignoramento, i seguenti immobili:

- Fabbricato Fg.44 P.11a 740 (insistente sulla P.11a n.201)
- Appartamento Fg.31 P.11a 365 sub 5.
- Appartamento Fg.31 P.11a 365 sub 4.
- Locale deposito Fg.31 P.11a 365 sub 3.

Pertanto, premesso quanto in precedenza, si arriva

alla conclusione che gli immobili assoggettati a pignoramento e da valutare consistano in un fabbricato per civile abitazione composto nella parte oggetto di valutazione da un locale al Piano Seminterrato destinato ad Officina Meccanica e a Deposito (Fg.31 P.11a 365 sub 2), da un appartamento al Primo Piano completamente ultimato ed abitato dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (Fg.31 P.11a 365 sub 6), da un appartamento al Primo Piano in Corso di Costruzione (Fg.31 P.11a 365 sub 7), da due appartamenti al Secondo Piano in Corso di Costruzione (Fg.31 P.11a 365 sub 8 e sub 9), da due appartamenti con caratteristiche di "Mansarda" al Terzo Piano in Corso di Costruzione (Fg. 31 P.11a 365 sub 10 e sub 11, con caratteristiche idonee all'abitabilità qualora ultimati) ognuno dei quali avente diritto sulla corte esterna al fabbricato e sulla scala condominiale. Tale fabbricato e' sito nel centro abitato di Senise, precisamente alla ex Via Timponi, attuale via Carlo Levi, confinante, la corte, con terreno di proprietà di [REDACTED], terreno di proprietà di [REDACTED] e terreno di proprietà di [REDACTED]; il tutto catastalmente censito alla partita n.2397 del N.C.E.U. di Potenza, Comune di Senise con gli identificativi catastrali scritti



In precedenza fra parentesi accanto a ciascuna delle
 90 Unita' Immobiliari (vedi visura catastale allegato
 n.21).

La posizione del fabbricato e' periferica rispetto
 al nucleo abitato di Senise, anche se facente parte
 dello stesso ed e' di facile accesso poiche' la zona
 e' completamente urbanizzata.

Da informazioni assunte sui luoghi si e' appurato
 che nelle immediate vicinanze, sono stati eseguiti
 da parte della Regione Basilicata dipartimento As-
 setto del Territorio alcuni lavori di consolidamento
 successivi alla data dell'evento franoso che ha in-
 teressato l'abitato di Senise, anche se la zona in
 esame non e' stata interessata da tale evento.

Pertanto il sottoscritto ha reputato, ai fini della
 determinazione del valore dell'immobile, chiedere
 notizie piu' precise in merito e pertanto si e' ri-
 volto al Tecnico Comunale di Senise, Geom. Francesco
 Capalbo, il quale in merito mi ha riferito verbal-
 mente che tali lavori di consolidamento sono stati
 eseguiti dalla Regione non per un immediato pericolo
 di evento calamitoso, ma in un'ottica di consolida-
 mento generale del territorio di Senise. Pertanto la
 zona puo' essere considerata stabile a tutti gli ef-
 fetti, considerando anche i benevoli effetti del



consolidamento territoriale e il tutto risulta non pregiudizievole ai fini del valore dell'immobile da valutare.

Oggetto di valutazione e' altresì un appezzamento di terreno a carattere agricolo (vedi certificato di destinazione urbanistica - allegato n.3) sito alla localita' Cappuccini del Comune di Senise, nelle immediate vicinanze del centro abitato, distinto in Catasto Terreni partita n.7358 al foglio di mappa n.44 P.lla 201 esteso area 49.59 al netto delle vendite eseguite precedentemente all'anno 1993 (vedi visura catastale ampliata - allegato n.4).

Riguardo le dimensioni e lo stato di manutenzione delle singole Unità Immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. precisa che, in sede di risposta al quesito n.5 del verbale di udienza del 24/05/97 e nell'eseguire la stima, procedera' all'esame e descrizione di ogni singola Unità Immobiliare e delle sue caratteristiche salienti.

Ritenendo di aver sufficientemente relazionato in risposta al presente quesito, si passa all'esame del quesito successivo.

- QUESITO N.2 -

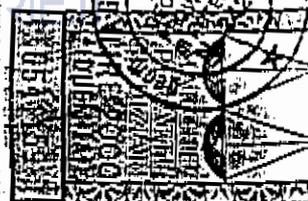
"Ove si tratti di costruzione, accerti se l'immobile sia in regola con gli strumenti urbanistici vigenti

e. nella ipotesi negativa, se sia stato assoggettato a sanatoria, specificando in tal caso l'importo occorrente".

Al fine di rispondere al quesito in questione, il sottoscritto C.T.U. in fase di secondo accesso, si e' recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di visionare la documentazione attestante la regolarita' urbanistica dell'edificio oggetto di pignoramento e precisamente dell'edificio insistente sulla P.lla n.365 del Fg. di Mappa n.31. A tal uopo il tecnico comunale mi mostrava, dopo le necessarie ricerche in archivio, la Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere n.29/A rilasciata dal Sindaco del Comune di Senise in data 28/05/1977 relativamente al fabbricato in questione, intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Dall'esame accurato della documentazione, confrontando l'elaborato di progetto del fabbricato con i rilievi effettuati dallo scrivente in sede di primo accesso, e' emersa una palese difformita' dell'edificio realizzato alla Concessione Edilizia, consistente:

- 1) Assenza nel progetto autorizzato di tutto il piano seminterrato adibito attualmente ad Officina Meccanica e Deposito;
- 2) Assenza, nel medesimo, di tutto il piano terzo



[Handwritten signature]

(Mansarda) attualmente realizzato strutturalmente e compagnato esternamente oltre ad essere completa la copertura ed il manto di tegole relativo:

3) Completa difformita' planimetrica del fabbricato sia per sagoma esterna, che per suddivisione interna dell'appartamento ultimato.

Considerato quanto descritto nei punti precedenti, il sottoscritto C.T.U. chiedeva al Tecnico Comunale di controllare l'esistenza di eventuali richieste di Concessione in Sanatoria ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94. Dopo le ricerche di archivio emergeva l'esistenza di una richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 presentata in data 31/12/86 n.8398 di prot. dalla quale si puo' evincere che si intende condonare la costruzione dell'intero piano seminterrato (attuale Autofficina e locali deposito, identificati con i sub.2 e sub.3 della p.lla n.365). La pratica in questione risulta essere corredata della sola richiesta di Concessione in Sanatoria, della ricevuta del pagamento di \$ 1.231.000 come prima rata di oblazione e del rilievo fotografico. Pertanto, mancando i necessari elaborati grafici, l'Ufficio Tecnico Comunale risulta impossibilitato a determinare la rimanente cifra da versare a saldo dell'oblazione e per eventuali oneri

concessori. potendo solamente affermare che il Sig. [REDACTED] nell'istanza presentata. ha dichiarato di dover versare la complessiva somma di € 3.694.000. rimanendo pertanto da versare la somma di € 2.463.000. oltre gli interessi per ritardato pagamento previsti dalla legge stessa, nella misura del 10% a capitalizzazione semplice su base annua.

Appurata l'inesistenza di eventuali Perizie di Variante alla originaria concessione n.29/A del 1977 e l'inesistenza di ulteriori istanze di condono. il sottoscritto C.T.U. puo' affermare che permangono gli abusi edilizi di cui al punto 2 (assenza del piano terzo - mansarda) e 3 (difformita' planimetrica) meglio descritti in premessa del presente paragrafo.

Al fine di far conoscere alla giustizia i fatti. il sottoscritto ha reputato opportuno farsi rilasciare copia integrale della Concessione Edilizia n.29/A/77 e della richiesta di Concessione in Sanatoria menzionata in precedenza che vengono allegate rispettivamente con il n.5. e il n.6 .

- QUESITO N.5. -

"Stimi l'immobile (o i singoli lotti eventualmente formati) e specifichi i criteri adattati."

Visto che la vertenza interessa entrambi i Coniugi

[REDACTED] - [REDACTED] non si appale-
sa la necessita' e l'opportunita' di procedere alla
divisione degli immobili pignorati mediante la for-
mazione di lotti. Circa il criterio di valutazione
adottato, richiamandosi a quanto gia' accennato nel-
la descrizione degli accertamenti eseguiti in fase
di terzo accesso, il sottoscritto C.T.U. ritiene op-
portuno chiarire ancora una volta che, non essendo
gli immobili sottoposti a pignoramento beni che di
per loro stessi danno luogo a redditi capitalizzabi-
li, e trovandosi ad operare in una zona in cui la
libera contrattazione e' abbastanza presente per la
discreta presenza di domanda e offerta di fabbricati
e terreni, reputo opportuno adottare il metodo di
stima comparativa che consiste nell'assegnare il va-
lore agli immobili da stimare confrontandoli con al-
tri immobili di caratteristiche simili, oggetto di
compravendita in tempi recenti. Per tale motivo, in
fase di terzo accesso il sottoscritto C.T.U. ha pro-
ceduto ad una serie di indagini di mercato effettua-
te nell'ambito dei luoghi nei quali sono ubicati gli
immobili da valutare, mediante richieste informative
ad operatori economici della zona e del settore in-
teressato, tenendo pertanto conto di altri acquisti
e vendite effettuate negli ultimi tempi, nella zona

di competenza. per altri immobili aventi analoghe caratteristiche e condizioni di quelli oggetto di stima.

La valutazione degli immobili verra' fatta per ogni singola Unita' Immobiliare o appezzamento di terreno. previa descrizione dell'attuale stato di conservazione o dello stato dei lavori. Il C.T.U. chiarisce che essendo il terreno intorno al fabbricato da valutare corte e piazzale dello stesso. non verra' valutato autonomamente. ma verra' compreso nel valore delle singole unita' immobiliari. cosi' come il vano scala essendo bene comune non censibile.

Pertanto il prezzo medio di ogni singola Unita' Immobiliare deve intendersi comprensivo della quota condominiale spettante sul vano scala e sulla corte comune. Tanto premesso il C.T.U. ritiene di poter procedere alla stima degli immobili di proprieta'

1) LOCALE AD USO OFFICINA E DEPOSITO:

tale unita' immobiliare e' distinta in N.C.E.U. del Comune di Senise Fg. di Mappa n.31 P.11a n.365 sub 2 e trattasi in realta' di due attigui locali terranei non comunicanti tra loro ed aventi accessi separati. uno dei quali destinato ad Officina Meccanica e l'altro a Deposito. Entrambi hanno facile ac-

cesso carrabile, pavimentati in battuto di cemento, rifiniti con intonaco rustico sulle pareti interne, muniti di porte di accesso in ferro, impianto elettrico e privi di pitturazione alle pareti ed al soffitto. La superficie utile del locale destinato a deposito e' pari a mq.28.00. in virtu' di quanto dichiarato dal Sig. [REDACTED] ed essendo il sottoscritto C.T.U. impossibilitato all'accesso poiche' il locale risulta in possesso dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ai quali, secondo sempre quanto dichiarato dalla parte, e' stato ceduto con scrittura privata non mostrata al sottoscritto.

La superficie utile del locale destinato ad Officina e' di circa mq.198. Alla luce degli accertamenti effettuati e delle indagini di mercato eseguite, il sottoscritto C.T.U. determina un valore unitario a metro quadrato di € 800.000 per gli immobili di cui in precedenza, rimandando per la determinazione del valore al riepilogo a fine paragrafo.

2) APPARTAMENTO ULTIMATO AL PRIMO PIANO

Trattasi dell'appartamento di abitazione dei coniugi [REDACTED] distinto in N.C.E.U. Comune di Senise Fg. di Mappa n.31 P.11a n.365 sub 6, costituito da un ingresso e relativo disimpegno, da n.3 camere da letto da n.2 bagni e da n.1 studio.

aventi nel complesso una superficie di circa mq.140.

L'appartamento e' dotato di alcuni balconi per una superficie complessiva di circa mq.20.00. All'interno i vani sono totalmente rifiniti, pavimentati con piastrelle di gres e rivestimento alle pareti del bagno e della cucina, con infissi interni ed esterni in legno, dotati di impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico, telefonico, televisivo. La balconata e' dotata di ringhiera protettiva in ferro e non pavimentata, mentre l'esterno del fabbricato e' privo di intonaco. Buone le rifiniture interne, ivi compresi i pezzi igienici, la rubinetteria, l'intonaco e la pitturazione. Considerato quanto detto ed alla luce delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto C.T.U. determina in £ 1.600.000 il prezzo medio attuale di mercato al metro quadrato dell'Unita' Immobiliare in esame e di £ 500.000 al metro quadrato per la balconata relativa, rimandando, per la determinazione del valore dell'Unita' Immobiliare, al riepilogo a fine paragrafo.

3) N.3 APPARTAMENTI AL PRIMO PIANO ED AL PIANO SECONDO IN CORSO DI COSTRUZIONE:

Tali Unita' Immobiliari sono distinte in N.C.E.U. del Comune di Senise al Fg. di Mappa n.31 P.11a

n.365 sub 7 quella al Piano Primo e P.11a n.365 sub 8 e sub 9 al Piano Secondo. Trattasi di tre appartamenti, allo stato attuale in corso di costruzione costituiti dal solo solaio di calpestio, dalle pilastature e dalla sola compagnatura perimetrale. La superficie di calpestio e le relative balconate sono le seguenti:

a) Unita' Piano Primo (sub 7) :

- mq.144.00 superficie di calpestio

- mq.22.00 superficie balconi:

b) Unita' Piano Secondo (sub 8) :

- mq.144.00 superficie di calpestio

- mq.20.00 superficie balconi:

c) Unita' Piano Secondo (sub 9) :

- mq.144.00 superficie di calpestio

- mq.22.00 superficie balconi.

Per una migliore individuazione planimetrica si rimanda al consulto dell'Allegato n.1.

Circa le caratteristiche salienti delle Unita' Immobiliari, il sottoscritto C.T.U. precisa che queste sono ubicate alla periferia del centro abitato di Senise e realizzate con strutture portanti in cemento armato e compagnatura esterna in elementi di laterizio: si presentano nella loro totalita' prive di fessure e lesioni visibili. Le stesse sono prive di

pareti divisorie, pavimentazioni, intonaci ed altre opere di rifinitura. Tenuto conto delle considerazioni precedenti, delle caratteristiche costruttive, dello stato dei lavori e di conservazione, oltre che delle indagini di mercato eseguite sui luoghi, il C.T.U. accerta per la superficie di calpestio un valore unitario al metro quadrato in £ 500.000, mentre per la superficie delle balconate un valore unitario al metro quadrato di £ 250.000. Per la determinazione del valore si rimanda al riepilogo a fine paragrafo.

4) N.2 APPARTAMENTI AL PIANO TERZO -TIPO MANSARDA- IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Tali Unità Immobiliari sono distinte in N.C.E.U. Comune di Senise Fg.31 P.11a n.365 sub 10 e sub 11.

Trattasi di due appartamenti ricavati nel sottotetto, rispondenti in parte alle caratteristiche necessarie all'ottenimento dell'abitabilità poiché le altezze presenti sono molteplici e variano da un minimo di ml.1.00 ad un massimo di ml.3.00. Creando delle tramezzature in modo da ottenere delle altezze medie pari a ml.2.60 come previsto dalle vigenti disposizioni attuative dello strumento urbanistico e utilizzando gli spazi con altezza media inferiore come locali di soppeso non abitabili si possono ot-

tenere regolari appartamenti abitabili. Le caratteristiche costruttive e lo stato dei lavori sono identici a quelli descritti nel punto precedente relativo agli appartamenti in corso di costruzione del Primo e Secondo Piano.

La superficie di calpestio e le relative balconate sono le seguenti:

a) Unita' Piano Terzo - Mansarda (sub 10) :

- mq.125.00 superficie di calpestio

- mq.18.00 superficie balconi:

b) Unita' Piano Terzo - Mansarda (sub 11) :

- mq.111.00 superficie di calpestio

- mq.23.00 superficie balconi.

Tenuto conto di quanto descritto in precedenza e delle indagini di mercato eseguite sui luoghi si arriva alla determinazione di un valore unitario al metro quadrato pari a £ 400.000 per la superficie di calpestio e pari a £ 250.000 per le balconate.

Per la determinazione del valore si rimanda al riepilogo a fine paragrafo.

51 TERRENO AGRICOLO ALLA LOCALITA' CAPPUCCINI IN AGRO DEL COMUNE DI SENISE:

Tale terreno e' riportato in Catasto Terreni del Comune di Senise al Fg. di Mappa n.44 P.11a n.201. di area 49.59 - Uliveto di cl.3 R.D. £ 9.918 R.A. £

12.397 trattasi di un terreno a destinazione agricola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Senise (allegato n.31). Per quanto descritto nel paragrafo di "Considerazioni Peritali", oggetto della presente stima e' la superficie rimanente dopo aver scorporato la superficie del fabbricato insistente sulla stessa, identificato dalla P.lla n.740, venduto prima della data dell'atto di ingiunzione del Presidente del Tribunale di Lagonegro. Pertanto, considerato che tale superficie e' di mq.4.959, come risulta dalle visure catastali, e che l'ubicazione del terreno rende lo stesso molto appetibile in una eventuale contrattazione di mercato non tanto per le sue intrinseche condizioni agricole, ma per la vicinanza dello stesso al centro abitato, essendo sito nelle immediate vicinanze delle ultime case periferiche di via Aldo Moro, in proximita' della zona industriale e dello svincolo della Strada Statale Sinnica, e tenuto presente quanto emerso dalle indagini di mercato svolte in loco, si arriva alla determinazione di un valore unitario al metro quadrato pari a € 5.000.

Per la determinazione del valore si rimanda al riepilogo a fine paragrafo.

RIEPILOGO RIASSUNTIVO DEI VALORI

1.a) PIANO SEMINTERRATO: Locale ad uso "Autofficina"

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 2 in parte)

Superficie utile mq 198 x L. 800.000/mq = L. 158.400.00

1.b) PIANO SEMINTERRATO: Locale ad uso "Deposito"

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 2 in parte)

Superficie utile mq 28 x L. 800.000/mq = L. 22.400.00

2) PIANO PRIMO: Abitazione ultimata

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 6)

Superficie utile mq 140 x L. 1.600.000/mq =L. 224.000.00

Superficie balconi mq 20 x L. 500.000/mq =L. 10.000.00

3.a) PIANO PRIMO: Abitazione in corso di costruzione

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 7)

Superficie utile mq. 144 x L. 500.000/mq =L. 72.000.00

Superficie balconi mq 22 x L. 250.000/mq =L. 5.500.00

3.b) PIANO SECONDO: Abitazione in corso di costruzione

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 8)

Superficie utile mq 144 x L. 500.000/mq =L. 72.000.00

Superficie balconi mq 20 x L. 250.000/mq =L. 5.000.00

3.c) PIANO SECONDO: Abitazione in corso di costruzione

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 9)

Superficie utile mq 144 x L. 500.000/mq =L. 72.000.00

Superficie balconi mq 20 x L. 250.000/mq =L. 5.000.00

4.a) PIANO TERZO: Mansarda in corso di costruzione

(Foglio n.31 P.11a n. 365 sub 10)

Superficie utile mq 125 x L. 400.000/mq =L. 50.000.00

Superficie balconi mq 18 x L. 250.000/mq =L. 4.500.000

4.b) PIANO TERZO: Mansarda in corso di costruzione

(Foglio n.31 P.lla n. 365 sub 11)

Superficie utile mq. 111 x L. 400.000/mq =L. 44.400.000

Superficie balconi mq 23 x L. 250.000/mq =L. 5.750.000

5) TERRENO AGRICOLO LOCALITA' CAPPUCCINI DI SENISE

(Foglio n.44 P.lla n.201)

Superficie terreno mq. 4959 x L. 5.000/mq =L. 24.795.000

Valore complessivo degli immobili oggetto del

pignoramento..... L. 776.245.000

(diconsi lire settecentosettantaseimilioni duecento-
quarantacinquemila).

-QUESITO N.6-

"Determini il valore iniziale e definitivo ai fini
della determinazione dell'I.N.V.I.M.".

Con tale quesito mi si richiede di determinare il
valore attuale degli immobili oggetto di pignoramen-
to ed il valore iniziale all'atto dell'acquisto, ai
fini della determinazione dell'I.N.V.I.M. che viene
calcolata sulla differenza fra i due valori.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che il valore attuale
e' quello determinato in risposta al quesito n.5 ed
e' facilmente desumibile dal consulto del riepilogo
in calce al paragrafo precedente e precisamente di
L. 751.450.000 relativamente al fabbricato del Fo-

glio n.31 P.lla n.365 sub.2-6-7-8-9-10-11 e di

L. 24.795.000 relativamente al terreno agricolo del
Foglio n. 44 P.lla n.201.

Per quanto attiene al valore iniziale, lo stesso va
determinato tenendo conto del valore finale dichiara-
to in eventuali atti intermedi di provenienza ed
in particolare considerando l'ultimo cronologicamen-
te stipulato riguardante l'immobile interessato. In
mancanza di tale documentazione, si fa riferimento
al valore che l'immobile poteva avere alla data del
31/12/1963.

Nel caso in esame, per gli immobili eseguiti, ci
troviamo nelle condizioni della prima ipotesi e
cioè esistono atti di compravendita, rilevabili dai
fascicoli di causa, di data posteriore a quella di
riferimento del 31/12/1963 e precisamente:

1.) i coniugi [REDACTED] in
data 13/04/1978 per notaio Alfonso Monda da Senise
n.2673 di Rep. hanno acquistato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in catasto
al Foglio di Mappa n.31 P.lla n.365 per l'importo di
L. 4.000.000. Il fabbricato oggetto di pignoramento

è stato realizzato in data successiva a quella di
stipula dell'atto e pertanto il valore iniziale
relativo è dato dal valore dichiarato sull'atto

zionato pari a L. 4.000.000. cui potranno essere aggiunte eventuali spese documentate relative alla costruzione del fabbricato, prodotte dalla parte citata in giudizio, non mostrate al sottoscritto C.T.U.

2) Il sig. [REDACTED] in data 22/05/1965 con atto per notaio Giuseppe Antonio Sole da S.Arcangelo n. 34508 di Rep. ha ricevuto in donazione dai sig.ri [REDACTED] l'appezzamento di terreno in agro del comune di Senise distinto in catasto terreni al Foglio n.44 P.lla n.201 per un valore dichiarato di L.300.000. Pertanto il valore iniziale del terreno pignorato ed identificato dai medesimi estremi catastali e' dato da quello dichiarato nell'atto menzionato e precisamente L. 300.000.

Resta opportuno precisare che se l'Ufficio del Registro competente per territorio avesse eseguito degli accertamenti di rettifica in aumento dei valori dichiarati sugli atti descritti ai punti precedenti, tali valori possono essere assunti regolarmente come valori iniziali degli immobili oggetto del pignoramento a condizione che la parte sia in condizione di mostrare valido documento attestante questa eventualita'.

A questo punto il sottoscritto C.T.U. ritiene

di aver assolto all'incarico affidatogli e pertanto
conclude la propria relazione con la certezza di a-
ver bene operato e la speranza di aver fornito alla
Giustizia tutti gli elementi oggettivi e necessari
al corretto esame della vertenza e di avere illu-
strato al Giudice la verita'.

Rivello, li' 18/09/1997

IL C.T.U.

Geom. Antonio Agrello



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Agrello".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it