



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

geom. Pasquale Labriola Via Lombardia 8, 85029 Venosa Tel. 0972/36192 cell. 333.29.21.390

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI MELFI

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 05/01 del R.G. Es
(Stima di beni pignorati)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UDIENZA DEL : 02/12/2003 Giudice Es. dr. L. Galasso

Procedura Esecutiva Promossa da

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

geom. Pasquale Labriola

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RESA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DALLA INTESA GESTIONE CREDITI contro _____ PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MELFI E DERUBRICATA AL N. 5/01 DEL R.G.Es.

NOMINA-GIURAMENTO

Il G.E. dr. Luigi Galasso, in data 05/09/2002, nominava il sottoscritto geom. Pasquale Labriola, C.T.U. per la causa in epigrafe specificata.

Alla successiva udienza del 03/06/2003, chi scrive prestò giuramento di rito e, nella stessa udienza, gli vennero posti i seguenti quesiti:

- 1) Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati;
- 2) ne indichi i dati catastali, accertandone l'attuale consistenza ed i confini;
- 3) qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultano regolarmente accatastati; nel caso contrario, proceda all'accatastamento, previamente indicandone al G.E. dei costi ed attendendo disposizioni;
- 4) dica se detti immobili siano rispettosi delle norme edilizie ed urbanistiche, precisando le notizie di cui agli art. 17 e 40 L. 47/85; nel caso contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni.;
- 5) qualora si tratti di terreni, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art. 18 della legge 28.02.85 n. 47;
- 6) determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti;
- 7) proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamento di particelle.

Per tale incarico peritale gli venne concesso il termine di giorni 90 per il deposito della relazione di stima, rinviando la procedura all'udienza del 02.12.2003.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA

Sopralluogo e Criteri di stima

Lo scrivente, il giorno 28/giugno/2003, si è recato in Lavello, presso l'abitazione del sig. _____ alla presenza dello stesso e previo lettura dei quesiti postogli dal Giudice, ha dato inizio alle operazioni peritali con rilievi tecnici e fotografici, annotando una serie di appunti su separati fogli, necessari per la redazione della consulenza tecnica.

Il sopralluogo ha avuto lo scopo di accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, l'esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che quelle estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, la dotazione di servizi pubblici della zona ecc.) dei fabbricati, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che il bene oggetto di stima potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita.

Da informazioni assunte in loco, oltre che da risultanze ricavate dalle compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici nella zona con decenni di esperienza, lo scrivente ritiene opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, il valore di mercato del bene da stimare è dato dal conteggio analitico-dettagliato, ed in applicazione dei prezzi di mercato nel territorio lavellese, considerando, altresì, la vetustà, lo stato di conservazione e destinazione d'uso dello stesso.

LOTTO UNICO

LOCALE DEPOSITO *posto in abitato lavellese ad angolo con via Milano n. 17, via Trentino e via Roma n. 100, censito in catasto al fg 48 p.lla n. 694 15 di mq. 93 circa, detenuto dallo stesso proprietario.*

Descrizione dell'immobile

Nell'abitato lavellese, alla via Milano con civico n. 17, esiste un complesso

edilizio composto da più piani fuori terra, ad angolo con via Roma, via Trentino e via Milano, di cui il piano terra adibito a locale commerciale (Bar) lungo la via Roma, i piani soprani adibiti ad abitazioni, mentre il piano interrato adibito a deposito.

Originariamente, tale ultimo locale deposito, costituiva unica unità immobiliare con il piano terra (locale commerciale), con ingresso da via Roma e comunicante per mezzo di una gradinata interna. Successivamente, a seguito di vendita del solo locale a piano terra (ora Bar), è stato frazionato dalla originaria p.lla n. 694/1, costituendo unità immobiliare assestante e priva di ingresso proprio, se non quello di accederci per tramite di una rampa di scala condominiale in ferro, ricoperta da pedane in legno.

Allo stato, il vano deposito si presenta pavimentato ed intonacato con idonea pittura, all'interno del quale esiste anche un piccolo vano Wc. incorporato.

Urbanistica (Indagini c/o il Comune - Ufficio Tecnico)

L'immobile in oggetto è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.27, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lavello in data 07 marzo 1972 e regolare dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 31/10/1974 allegati; per cui non rientra nei casi di cui alla Legge n. 47/85.

Catasto:

L'immobile è censito in catasto edilizio urbano nel modo seguente:

Locale deposito

- fg. 48, p.lla n. 694/15, via Milano n. 17 piano SS1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 93 mq., Rendita €. 86,45, in ditta:

..... proprietà per l'intero;

Confini

L'immobile confina a Nord con sottostrada di via Milano, ad Est con sottostrada di via Trentino, a Sud con sottostrada di via Roma e ad Ovest con prop. di

Provenienza

L'immobile è pervenuto a Favore del sig. il

originaria unità immobiliare censita al fg. 48 p.lla n. 694/10.

Ipotecche

L'immobile risulta gravato dai seguenti atti d'ipoteca

- 1) Iscrizione volontaria art. 8804/603 del 07.07.1992 a favore della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde contro _____ per la complessiva somma di £. 250.000.000 su un capitale mutuato di £. 100.000.000 in 10 anni;
- 2) Iscrizione giudiziale art. 13402/1949 del 21.09.1999 D.I. emesso in data 01.07.99 a favore di _____ contro _____ per la somma di £. 4.932.878 su un capitale ingiunto di £. 13.923.998.

Pignoramenti

- L'immobile risulta gravato da atto di Pignoramento Immobiliare a favore della Intesa Gestione Crediti contro _____ per la somma di £. 148.291.920, trascritti a Potenza il 27.02.2001 al n. 2801 di R.G. ed al n. 2538 del R.P.;

Stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene così stimata:

mq. 93,00 x € 600,00/mq. = € 55.800,00

(LOTTO UNICO)

Il valore commerciale dell'intero immobile da porre in vendita, di proprietà esclusiva del sig. _____ pari ad € 55.800,00 (euro cinquantacinquemilaottocento/00)

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto
Venosa, li 09/09/2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU.
(geom. Pasquale Labriola)