

**TRIBUNALE DI MELFI**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Numero di registro esecuzioni immobiliari **50/06**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tra

**M.C.C. s.p.a. –**  
**(Creditore Procedente)**

e

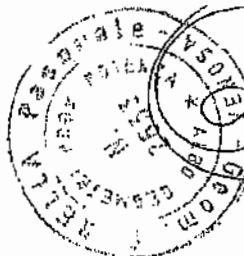
**[REDACTED] – (Debitore)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G. E. dott. Luigi GALASSO**

**Nomina C.T.U. del 19/12/2007 presso il Tribunale di Melfi**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Geometra PASQUALE CARELLA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI MELFI**  
Depositato in Cancelleria  
con 23-09-08  
IL CANCELLIERE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **INDICE**

**1.1 – PREMESSE.....pag. 4**

**1.2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....pag. 5**

**1.2.1 – Attività preliminari e documentazione agli atti .....pag. 5**

**1.2.2 – Primo sopralluogo e documentazione richiesta .....pag. 6**

**1.2.2.1 – Sopralluogo del 08/07/2008.....pag. 6**

**1.2.3 – METODI DI STIMA E VALUTAZIONE APPLICATI .....pag. 6**

**1.3 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI ALLA C.T.U. ....pag. 9**

**Unità immobiliari da stimare .....pag. 9**

**- Locale a piano terra in via G. D’Annunzio del Comune di Melfi .....pag. 9**

**- Locale appartamento in via G. D’Annunzio del Comune di Melfi.....pag. 9**

**1.3.a - DESCRIZIONE GENERALE.....pag. 9**

**1.3.1 – Locale a piano terra in via G. D’Annunzio del Comune di Melfi ...pag. 10**

**1.3.1.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....pag. 10**

**1.3.1.b) - CONFINI .....pag. 11**

**1.3.1.c) - CATASTO.....pag. 11**

**1.3.1.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGIST.....pag. 12**

**1.3.1.e) - URBANISTICA/REGOLARITA’ EDILIZIA.....pag. 12**

1.3.1.f) - STIMA DEL BENE .....	pag. 12
<i>Stima Sintetica</i> .....	pag. 12
<i>Stima per capitalizzazione dei redditi</i> .....	pag. 13
1.3.2 – Appartamento sito in strada pr. di Via G.D'Annunzio del.....	pag. 14
1.3.2.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	pag. 14
1.3.2.b) - CONFINI .....	pag. 15
1.3.2.e) - CATASTO.....	pag. 15
1.3.2.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGIST.....	pag. 16
1.3.2.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA .....	pag. 16
1.3.2.f) - STIMA DEL BENE .....	pag. 16
- 1.4 – RIEPILOGO CONSISTENZA,INDICAZIONE.....	pag. 17
- 1.5– DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	pag. 17
- 1.5.A (Visure catastali in ditta ██████████ - Catasto fabbricati)	
- 1.5.B (Planimetria Catastale relativa ai beni immobili fabbricati censiti al N.C.E.U. )	
- 1.5.C (Stralcio planimetrico con ubicazione degli immobili periziati)	
- 1.5.D (Stralcio planimetrico del P.R.G. del Comune di Melfi)	
- 1.5.E ( Atto di acquisto per Notaio Dorsa del 03/02/1996	
- 1.5.F (Stralcio planimetrico catastale scala 1/2000)	
- 1.5.G (Stralcio aereofotogrammetrico con Inquadramento urbanistico dei fabbricati)	
- 1.5.H (Stralcio del progetto autorizz. con C.E. n° 05/94 – Pianta semint. Scala 1/100)	
- 1.5.I (Stralcio del progetto autorizz. con C.E. n° 05/94 – Pianta Copertura scala 1/100)	
- 1.5.L (Elaborato planimetrico ~ modello individuazione subalterui )	
- 1.5.M (Concessione edilizia n° 155/1968)	
- 1.5.N (Concessione edilizia in sanatoria n° 13/1990)	
- 1.5.O (Concessione edilizia n° 05/1994)	
- 1.5.P (Autorizzazione Agibilità del 22/02/1995)	
- 1.5.Q (Contratto di fitto di ramo d'azienda)	
- 1.5.H (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RESA PER IL TRIBUNALE DI MELFI - CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI - PER LA NOMINA A C.T.U. RESA DAL G.E. dott. Luigi GALASSO NELLA UDIENZA DEL 19.12.2007 RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 50/06 PROMOSSA DA M.C.C. s.p.a. (Creditore Procedente) CONTRO [REDACTED] (Debitore).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
1.1 - PREMESSE

Nell'udienza del 19.12.2007 lo scrivente, geom. Pasquale Carella, è stato nominato dal G.E. dott. Luigi GALASSO, Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 50/06 R.G.E. promossa da M.C.C. spa contro [REDACTED] prestando giuramento di rito nella udienza del 25.03.2008 e ricevendo dal G.E. i quesiti a cui il C.T.U. previa indagine e ricerca deve rispondere per l'espletamento dell'incarico conferito e di seguito elencati :

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ;
4. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



## 1.2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALI

### 1.2.1 – Attività preliminari e documentazione agli atti

In primo luogo, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto ad analizzare la documentazione contenuta nei fascicoli che gli sono stati messi a disposizione e da cui ne ha tratto copia nell'udienza del 25.03.2008, in modo da comprendere le problematiche connesse all'oggetto del contendere e stabilire il modo più opportuno di procedere per rispondere al quesito .

Sono stati eseguiti accertamenti presso l' **Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Catasto**, relativamente alle trascrizioni di atti di compravenduti effettuati fino alla data odierna ed è stata ritirata opportuna e necessaria documentazione per la verifica e l'accertamento delle notizie tutte di cui al mandato conferitomi .

Per quanto riguarda i beni da stimare come indicato nel quesito postomi dal G.E., e come si evince dal certificato notarile ipoeatastale ex art. 567, 2° comma c.p.c. redatta dal Notaio Dott. Vito Pace Notaio in Avigliano, la stima devo riguardare i seguenti cespiti immobiliari, oltre quelli eventualmente esistenti e non censiti in catasto :



I. Locale ubicato nel Comune di Melfi (Pz) riportata nel N.C.E.U. del Comune di Melfi al foglio 84 particella 528 sub 1, particella 530 e particella 612 sub 1 piano terra Categ. D/2 R.C. Euro 3.615,20 ;

II. Appartamento ubicato nel Comune di Melfi (Pz) via G. D'Annunzio, ° 140 riportata nel N.C.E.U. del Comune di Melfi al foglio 84 particella 528 sub 2 e particella 612 sub 2 graffate, piano rialzato interno 1 Categ. A/2 classe 6 vani 8,5 R.C. Euro 724,33 ;

### **1.2.2 – Primo sopralluogo e documentazione richiesta**

#### **1.2.2.1 – Sopralluogo del 08/07/2008**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo sopralluogo effettuato dallo scrivente C.T.U. in data 10.07.2008 a seguito di convocazione effettuata a mezzo raccomandata A.R.n°13126926864-1 ,A.R.n° 13126926856-O del 28.06.2008 datata 27.06.2008 rispettivamente indirizzate a [REDACTED] Avv. Traficante Donato .

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha preso visione dei luoghi verificandone la consistenza, le caratteristiche, le dotazioni e quant'altro occorra per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della stima .

Suecessivamente lo stesso C.T.U. si è recato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Melfi per consultare la documentazione tecnica presente nella pratica edilizia relativa agli immobili da stimare per verificarne la regolarità urbanistico- edilizia .

### **1.2.3 – METODI DI STIMA E VALUTAZIONE APPLICATI**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le

rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, i valori rinvenuti dalle banche dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dà il prezzo medio

praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq)

In pratica, per la determinazione del valore di mercato del bene, vanno presi in esame tutti i parametri dei prezzi e delle caratteristiche applicate ai beni simili compravenduti per la ricerca del prezzo medio, ricercato direttamente attraverso le numerose ed accurate indagini da esperire presso coloro che hanno praticato dette compravendite, giacchè il mercato generalmente suggerisce prezzi unitari, che, sia pure con lieve scarto l'uno dall'altro, oscillano intorno a quello medio, facilmente individuabile.

E' in seno al mercato quindi, che, attraverso le domande e le offerte per lo più si forma il prezzo di equilibrio (prezzo medio), ed il tecnico in considerazione dei prezzi medi unitari applica le opportune aggiunte e detrazioni che costituiscono complemento della stima.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile destinato a sala ricevimenti andremo ad affettuare una comparazione integrando alla "stima Sintetica" una "stima per Capitalizzazione del Reddito" in quanto trattasi di bene ad uso commerciale e produttivo di reddito di grossa estensione di superficie.

Il metodo di stima in base alla capitalizzazione del reddito si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito

dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$  in cui

$a$  = annualità di reddito

$r$  = tasso di capitalizzazione

è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Infatti si consideri che se l'annualità corrente è 100 l'annualità del prossimo anno se portata, cioè scontata, all'attualità non può essere considerata 100 ma sarà considerata pari a  $a/(1+r)$  e quella esigibile tra due anni  $a/(1+r)^2$  la formula di capitalizzazione non è altro che l'estensione all'infinito della formula  $(a(r^n-1)/r)$  che è pari al montante iniziale di infinite annualità future.

Dunque considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito  $R$ .

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare le spese di manutenzione ; le spese di amministrazione ; le spese di



assicurazione ; lo sfitto ; l'inesigibilità ; i costi vari a carico della proprietà ; oneri tributari ,costi tutti di difficile se non incerta determinazione, per cui di solito si preferisce capitalizzare in base al tasso lordo e sulla base del più certo reddito lordo.

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato si dovrebbe reperire il valore capitale .

Per la capitalizzazione del valore locativo il saggio è stato determinato sulla base delle caratteristiche dell'immobile stesso e determinato in 2,00 % .

### **1.3 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI ALLA C.T.U.**

#### **Unità immobiliari da stimare**

- Locale a piano terra in via G. D'Annunzio del Comune di Melfi .
- Locale appartamento in via G. D'Annunzio del Comune di Melfi

#### **1.3.a - DESCRIZIONE GENERALE**

Le unità immobiliari oggetto di stima e rientranti nella procedura di esecuzione immobiliare sono ubicate nello stesso immobile sito in via Gabriele D'Annunzio del Comune di Melfi, strada principale sia per il collegamento della stazione ferroviaria con il centro della città normanna, ma soprattutto per la strategica localizzazione delle principali strutture di interesse pubblico (Palazzo Municipale, Villa Comunale, Palestra Comunale e centro urbano, zona in cui trovano sede i principali istituti di credito presenti nella città ).

Gli stessi sono circondati da da ampi spazi di verde pubblico e privato, viale alberato, terminal per autobus e parcheggi portando la stessa zona ad una delle più appetibili e pregiate della cittadina melfese per qualità, funzionalità e bellezza urbanistica

L'immobile in cui sono ubicati i beni immobiliari da periziare è stato costruito negli anni 1970 [redacted] ed è costituito da un unico fabbricato ad uso prevalentemente abitativo eccezione fatta per il piano terra attualmente destinato a sala ricevimenti ; lo stesso è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia n° 155 del 12/01/1968 rilasciato dal Sindaco del Comune di Melfi al signor [redacted] divenuto proprietario per atto del Notaio Dorsa rep. n°11398/8445 del 21/12/1966 e registrato a Melfi al in data 09/01/1967 al n° 44 mod. I° vol. 117 .

Successivamente a seguito di richiesta di sanatoria ai sensi della legge n° 47 del 28/02/1985 avviata con istanza prot.llo n° 607 del 30/08/1986 per la sanatoria degli abusi edilizi commessi nella palazzina edificata in via D'Annunzio n° 140 venne rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 13 del 03/04/1990 .

Con concessione edilizia n° 05/1994 del 21/01/1994 sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uo del locale sito al piano seminterrato a cui fa seguito il rilascio del certificato di Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Melfi in data 22/02/1995 .

### **1.3.1 - Locale a piano terra in via G. D'Annunzio del Comune di Melfi .**

#### **1.3.1.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Trattasi di abitazione nel Comune di Melfi alla via G. D'Annunzio,140 al quale si accede attraverso un cancelletto in ferro perimetrale di recinzione direttamente collegato con giardino privato antistante il locale seminterrato con accesso da piano terra ad uso ristorante, sala ricevimenti,convegni per un'estensione di circa mq 603 netti di area coperta e mq 750 circa ad uso cortile e giardino esterno .

L'immobile è costituito da un atrio di ingresso,sala ristorante e ricevimenti,servizi igienici per il pubblico,servizi igienici per il personale e relativi locali

di servizio ,guardaroba ed uffici, cucina e dispensa oltre ai locali tecnici quali cabina Enel,locale trasformatori,centrale termica e conzionamento nonché giardino e cortile di pertinenza esclusiva della sala .

La costruzione è realizzata con struttura portante in cementoarmato con soali in cemento armato tompagnature in laterizio a doppia fodera rivestiti con lastre di granito fiammato alternato a fasce di granito lucido e sovrastante al solaio di copertura è ubicato un giardino pensile .

Le rifiniture interne sono quale tipiche di una sala ricevimenti con pavimenti in granito posto in opera a macchia aperta,porte interne in legno pregiato,serramenti esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera antisfondamento,controsoffittature in cartongesso tinteggiato con pittura plastica .

L'immobile è dotato di impianto di illuminazione,illuminazione di emergenza,impianto di climatizzazione a tutt'aria e impianto di allarme .

Esternamente il cortile si presente dotato di recinzione,illuminato e pavimentato con pietre a mosaico;il giardino illuminato e recintato è sistemato a prato con siepi e piantumazioni di varie essenze arboree .

#### **1.3.1.b) - CONFINI**

L'immobile confina con terrapieno,strada via Gabriele D'Annunzio,cortile privato e strada privata traversa di via G. D'Annunzio.

#### **1.3.1.c) - CATASTO**

L' immobile,in ditta [REDACTED] per i diritti di piena proprietà, è distinto in eatasto nel N.C.E.U. del Comune di Melfi al foglio 84 particella 528 sub 1,particella 530 e particella 612 sub1 piano terra Categ. D/2 R.C. Euro 3.615,20 .

**1.3.1.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/ FORMALITA' -  
VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Attualmente l'immobile è condotto da [REDACTED]

[REDACTED] seguito di contratto di fitto di ramo d'azienda del Notaio Zotta Dott.  
Francesco Notaio in Rionero in Vulture Rep. n° 10421 Raccolta n° 5164 .

**1.3.1.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melfi si è riscontrato che il fabbricato su cui insiste l'immobile di proprietà dei debitori è in regola con gli strumenti urbanistici per cui è stata rilasciata dichiarazione di agibilità .

**1.3.1.f) - STIMA DEL BENE**

***Stima Sintetica***

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile .

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, da il prezzo medio praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq) per cui in considerazione di detti elementi ed a seguito di approfondita analisi dei parametri incidenti sulla valutazione dell'immobile, lo stesso viene così valutato :

**VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie lorda del bene da stimare ;**

Valore di mercato per mq (dato prezzo medio calcolato) = € 2.500,00 / mq



Applicando la formula :

$$\text{Valore del bene} = € 603,00 \times \text{mq } 2.500,00 = € 1.507.500,00$$



dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 1.507.500,00 arrotondati ad € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) .

### *Stima per capitalizzazione dei redditi*

Per la stima della capitalizzazione dei redditi si adotta la formula  $V_m = R_n - S / r$  dove :

Rl = reddito lordo annuo ricavato dal contratto di fitto d'azienda e riferito a mq di superficie locata;

Rn= reddito netto;

S = spese annue per inesigibilità, affitto, manutenzione, oneri tributari ecc. calcolati sinteticamente al 40 % del reddito lordo ;

r= saggio di capitalizzazione (2% - 5%) ;

e quindi

$$V_m = R_n / r :$$

dove :

$$R_l = 3.000,00 \times 12 = 36.000,00 / \text{mq } 603 = 59,70 \text{ €/mq (a cui va defalcato il fitto aziendale)}$$

Reddito al netto €/mq 59,70 a cui si detrae il 10% come quota di fitto di impresa (licenza);

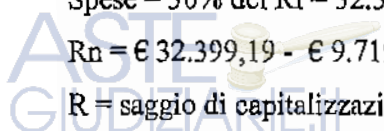


$$\text{Reddito annuo lordo €/mq } 59,70 - 10\% \times \text{mq } 603 = \text{€/mq } 53,73 \times \text{mq } 603 = € 32.399,19 ;$$

$$\text{Spese} = 30\% \text{ del } R_l = 32.399,19 - 30\% = € 9.719,75$$

$$R_n = € 32.399,19 - € 9.719,75 = € 22.679,43$$

R = saggio di capitalizzazione applicato = 2 %



$$V_m = R_n / r = 22.679,43 / 0,02 = 1.133.971,50 \quad \text{pertanto :}$$

il valore di mercato applicando il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi risulta essere pari ad € 1.133.971,50 arrotondati ad € 1.130.000,00

(unmilione centotrentamila/00).

Mediando i due valori ottenuti dai relativi procedimenti di stima adottati si può ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile che è dato dall'applicazione della seguente formula :

$V_{mf}$  (valore di mercato finale) =  $V_{m1}$  (valore mercato stima sintetica) +  $V_{m2}$  (valore mercato stima per capitalizzazione dei redditi) / 2 ;

$$V_{mf} = V_{m1} (1.500.000,00) + V_{m2} (1.130.000,00) / 2 = 1.315.000,00 ;$$

$$V_{mf} = 1.315.000,00 \text{ (unmilione trecentequindimila euro/00)}$$

### 1.3.3 – Appartamento sito in strada pr. di Via G.D'Annunzio del Comune di Melfi

#### 1.3.2.a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato dello stesso fabbricato con ingresso autonomo ed accesso da stradina privata (traversa di via G. D'Annunzio) costituito da ingresso, disimpegni, cucina, pranzo-soggiorno, salone, tre camere da letto e doppi servizi suddivisi in zona notte e zona giorno a cui si aggiungono le pertinenze dell'alloggio quali due balconi ed il terrazzo a livello .

L'appartamento sviluppa una superficie di circa mq 175 netti a cui si aggiunge il terrazzo che si sviluppa per mq 207 circa .

L'immobile, ubicato in zona di prestigio presenta delle rifiniture interne modeste poiché le stesse risultano datate e quindi non più in ottimo stato .

Le porte interne sono in legno pregiato, gli infissi esterni sono in legno Douglas con vetrocamera, la pavimentazione è in marmo pregiato e gres porcellanato dotata di impianto igienico-sanitario, idrico e fognario nonché di impianto elettrico e di riscaldamento .

Al terrazzo esterno si accede attraverso una porta di collegamento con l'appartamento, completamente pavimentato con gres porcellanato da esterno antiscivolo e dotato di ringhiera di protezione in ferro, il tutto trovasi in buono stato conservativo e perfettamente abitabile .

#### **1.3.2.b) - CONFINI**

L'appartamento confina con proprietà dei [redacted] vano scala condominiale, terrapieno e locale giardino appartenente al piano sottostante ad uso sala ricevimenti .

#### **1.3.2.c) - CATASTO**

L'immobile, in ditta [redacted] i diritti di piena proprietà, è distinto in catasto nel N.C.E.U. del Comune di Melfi al foglio 84 particella 528 sub 2 e particella 612 sub 2 graffate, piano rialzato interno I Categ. A/2 classe 6 vani 8,5 R.C. Euro 724,33 .

#### **1.3.2.d) - STATO DI POSSESSO/CONTRATTI REGISTRATI/FORMALITÀ - VINCOLI - ONERI ESISTENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE e/o OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

L'immobile è destinato all'abitazione principale del proprietario e su di esso non risultano contratti registrati vincoli, gravami oneri o formalità di alcun genere eccezione

fatta per le formalità riportate nella relazione notarile del Dott. Vito Pace Notaio in Avigliano;



### 1.3.2.e) - URBANISTICA/REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melfi si è riscontrato che il fabbricato condominiale su cui insiste l'immobile di proprietà dei debitori è in regola con gli strumenti urbanistici per cui è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità e agibilità.



### 1.3.2.f) - STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame si adotta il metodo di stima cosiddetto "Sintetico", basato sulla qualità costruttiva dell'immobile, le rifiniture, l'ubicazione, l'esposizione il proprio utilizzo e tutti quei parametri che il perito può considerare utili per la più esatta determinazione di mercato dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, le loro valutazioni, la domanda rapportata all'offerta sul mercato di beni immobili simili a quello in oggetto, da il prezzo medio

praticato sul mercato immobiliare rapportato a metroquadrato (€/mq) per cui in considerazione di

detti elementi ed a seguito di approfondita analisi dei parametri incidenti sulla valutazione dell'immobile, lo stesso viene così valutato :

**VALORE DEL BENE = Valore di mercato per mq X superficie lorda del bene da stimare ;**

Valore di mercato per mq (dato prezzo medio calcolato) = € 1.500,00 / mq

Applicando la formula :





- Valore del bene = € 1.600,00 X mq 175,00 = € 280.000,00

dall'applicazione della formula si ha un valore dell'immobile di € 280.000,00  
(duecentottantamila/00).

**- 1.4 - RIEPILOGO CONSISTENZA, INDICAZIONE DATI CATASTALI E  
VALORE DEI CESPITI STIMATI**

1.3.1 - Locale a piano terra in via G. D'Annunzio del Comune di Melfi .

- Vmf = 1.315.000,00 (unmilionetrecentequindimilaeuro/00)

1.3.2 - Appartamento sito in Via G.D'Annunzio del Comune di Melfi .

- Valore del bene = € 1.600,00 X mq 175,00 = € 280.000,00

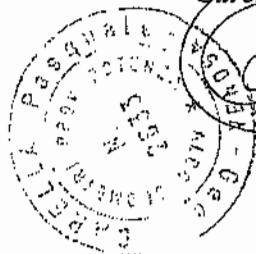
Per un valore totale stimato pari ad € 1.595.000,00  
(unmilione cinquecentonovantacinquamila/00)

Tanto è quanto mi è stato possibile rilevare, constatare e accertare in risposta ai quesiti formulati dal G.E. dott. Galasso Luigi nell'udienza del 25.03.2008 per la Procedura di Espropriazione Immobiliare n° 50/06 R.G.E. promossa da M.C.C. spa contro ~~XXXXXXXXXXXX~~

Melfi li, 22 settembre 2008

Il C.T.U.

Carella geometra Pasquale



**- 1.4- DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**



- 1.4.A (Visure catastali in ditta ██████████ Catasto fabbricati)
- 1.4.B (Planimetria Catastale relativa ai beni immobili fabbricati censiti al N.C.E.U.)
- 1.4.C (Stralcio planimetrico con ubicazione degli immobili periziati)
- 1.4.D (Stralcio planimetrico del P.R.G. del Comune di Melfi)
- 1.4.E ( Atto di acquisto per Notaio Dorsa del 03/02/1996
- 1.4.F (Stralcio planimetrico catastale scala 1/2000)
- 1.4.G (Stralcio aereofotogrammetrico con inquadramento urbanistico dei fabbricati)
- 1.4.H (Stralcio del progetto autorizz. con C.E. n° 05/94 – Pianta semint. Scala 1/100)
- 1.4.I (Stralcio del progetto autorizz. con C.E. n° 05/94 – Pianta Copertura scala 1/100)
- 1.4.L (Elaborato planimetrico – modello individuazione subalterni )
- 1.4.M (Concessione edilizia n° 155/1968)
- 1.4.N (Concessione edilizia in sanatoria n° 13/1990)
- 1.4.O (Concessione edilizia n° 05/1994)
- 1.4.P (Autorizzazione Agibilità del 22/02/1995)
- 1.4.Q (Contratto di fitto di ramo d'azienda)
- 1.5.H (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

