

Studio Tecnico

geom. Pasquale Labriola

Via Lombardia n. 8 - 85029 VENOSA PZ - tel - fax n. 0972/36192 cell.333.29.21.390

O
P
E
R
A

PERIZIA TECNICA DI STIMA RESA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE giusta Sent. n.162/91,
Cron. n. 1981, Rep. 178, del Fall. n. 420, Cap. Fall. n. 220, A CARICO DELLA DITTA:

[REDACTED]
DI VENOSA E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MELFI.

(LOTTI n.ri 9/A - 9/B e 9/C)
[REDACTED]

COMMITTENTE

Giudice Delegato dr. Luigi GALASSO

ELABORATO

Relazione di Consulenza Tecnica e Stima di immobili

DATA

agosto-05

SCALA 1:

TAVOLA N° °1

Il Tecnico
geom. P. Labriola

PERIZIA TECNICA DI STIMA RESA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE di cui alla Sent. n.162/91, Cron. n. 1981, Rep. 178, del Fall. n. 420, Cap. Fall. n. 220. A CARICO DELLA DITTA [REDACTED] I VENOSA E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MELFI (LOTTI n. 9/A - 9/B - 9/C)
(detenuti da [REDACTED])

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'albo dei geometri della provincia di Potenza ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Melfi, in data 09/11/2000 veniva nominato dal Giudice Delegato dr. Vincenzo Baldi C.T.U. nella procedura fallimentare di cui in epigrafe e, nella successiva udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, il Giudice poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;
- 2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;
- 3) Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;
- 4) Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'incatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;
- 5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;
- 6) Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;
- 7) Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;
- 8) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in

Per tale incarico peritale gli venne concesso il termine di giorni 120 per il deposito della relazione di stima, con ulteriore richiesta di proroga a causa di difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico, circa il rinvenimento dell'intera massa fallimentare.

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commissogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto ad inviare debita lettera di convocazione con raccomandata a.r. alla sig.ra [REDACTED]

(possessore e detentrica di appartamenti e locale commerciale in quanto comproprietaria con il [REDACTED]) Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato degli accessi a tutti gli immobili urbani oggetto di stima ed effettuando sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici della zona ecc.) dei fabbricati, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto 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 delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso dei locali condominiali e/o di pertinenza, oltre alla regolarità dell'opera stessa in riferimento alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata per la realizzazione dell'intero immobile, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Urbanistica

Provenienza e proprietà

Comune di Venosa per un reliquato stradale di mq. 51, del 23/07/1986 rep. 934, non trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di Potenza

- 1) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 28/09/1987 ai nn. 12431/706, giusta atto notar Fucci del 25/09/1987, rep. 29261, a favore della Cassa Di Risparmio di Calabria e Lucania, Gestione del Credito fondiario, con sede in Cosenza, [REDACTED] per la sicurezza della somma di L. 600.000.000 (sorta capitale L. 200.000.000);*
- 2) *Ipoteca volontaria iscritta a Potenza in data 12/07/1990 ai nn 9160/495, giusta atto notar Fucci dell'11/07/1990, rep. n. 32690, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Avigliano con sede in Avigliano, contro [REDACTED]*

3) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 16/11/1990 al n. 14169/868, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 495, regio a Potenza il 06/11/1990 al n. 1798, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale del Lavoro - Filiale di Salerno, contro: - Soc. [REDACTED] - [REDACTED]*

[illegible]

4) *Ipoteca giudiziale iscritta a Potenza in data 17.11.1990 al n. 14229.869, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Potenza in data 19/09/1990 n. 494, reg.to a Potenza il 6/11/1990 al n. 1799, munito di formula esecutiva in pari data, a favore della Banca Nazionale Del Lavoro - Filiale di Salerno, contro:* [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

5) Pignoramento Immobiliare trascritto a Potenza in data 17/09/1998 ai nn 11864/10025, a favore della Banca Popolare di Bari – Soc.Coop a.r.l. con sede in Bari, [REDACTED] credito di £ 551.388.000 e conseguenziali.

- Esiste altresì per detti immobili, procedura di esecuzione immobiliare n. 65/1998, promossa dalla Banca Popolare di Bari, ora IFIM contro [REDACTED] presso il Tribunale di Melfi.

6) *Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] del 31/10/1990 al n. 13506 R.G. ed al n. 815 R.P;*

7) Iscrizione Giudiziale di £600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) contro [REDACTED]
[REDACTED] trascritta a Potenza il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;

8) *Ipoteca giudiziale di £600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] *del 16.11.1990 al n. 14169/868;*

9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro*
[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima, posto in abitato di Venosa alla via Piazza San Giovanni De Matha, si presenta come unica palazzina dall'aspetto signorile, tipo "Villino". Esso è composto da tre piani fuori terra, di cui il P.T. adibito a locale commerciale, il piano primo ed il piano secondo entrambi adibiti ad unità abitative, mentre il piano seminterrato è adibito a locali depositi, garage e locali-androni condominiali.

Locale Commerciale

Descrizione del locale commerciale in catasto al fg. 59 pte 694/2

Trattasi di locale commerciale adibito a circolo-bar, gestito dal sig. [REDACTED] a piano terra e composto da unico ambiente con piccolo bagno e ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate di tipo civile, l'impianto elettrico è sottotraccia con varie prese di corrente e con vari punti luce, oltre ad un piccolo ripostiglio adibito a deposito.

CALCOLO DELLE SUPERFICI**1) Locale commerciale fg. 59 p.te 694/2**

- Locale commerciale	ml. 7,40 x ml. 10,40	= mq. 76,96
- Locale commerciale	ml. 2,60 x ml. 9,00	= mq. 23,40
- Ripostiglio	ml. 2,40 x ml. 1,80	= mq. 4,32
- Bagno	ml. 2,40 x ml. 1,60	= mq. 3,84
Sommano		mq. 108,52 e, in c.t. mq. 108,00

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. 59 p.te n. 694/2, Categoria C/L, Classe I, Consistenza 106, Rendita £ 1.992.800 (€ 1.029,20), piano terra, Via General Frusci, ora Piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato a:

- [REDACTED]

- [REDACTED] 07/03/1937

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha (ingresso principale), palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare viene di seguito calcolato:

Locale commerciale: mq. 108,00 x € 900,00/mq. = € 97.200,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della quota di ½ dell'intero appartenente alla massa fallimentare di [REDACTED] è pari ad € 48.600,00 (€ 97.200,00 x ½), diconsi Euro (quarantottomilaseicento/00).

LOTTO 9/B

Appartamento

Appartamento a piano primo in catasto al fg. 59 ptc 694/3

Trattasi di unità abitativa posta a piano primo, con accesso dalla rampa scala condominiale a servizio anche della sovrastante abitazione mansarda, debitamente rivestita in granito. La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate. L'appartamento presenta un buon grado statico-manutentivo ed è composto da tre camere da letto, doppio bagno ed ampio soggiorno allestito da camino a legna. Esso si presenta completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in granito, intonaco civile per interni con pittura del tipo a "tampone", impianto elettrico sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e con caldaia a gas metano alimentato dal metanodotto cittadino, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo-fredda, le pareti dei bagni e della cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno tamburrato e del tipo laccate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle in plastica, nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento a primo piano fg. 59 p.lla 694/3

		superf. netta	coeff.	superf. conv.
- Cucina:	ml. 3,40 x ml. 3,00	= mq. 10,20	x 1,00	= mq. 10,20
- Cucina:	ml. 1,00 x ml. 1,80	= mq. 1,80	x 1,00	= mq. 1,80
- Soggiorno:	ml. 6,20 x ml. 4,40	= mq. 27,28	x 1,00	= mq. 27,28
- Ingresso:	ml. 6,60 x ml. 2,00	= mq. 13,20	x 1,00	= mq. 13,20
- Bagno:	ml. 3,20 x ml. 2,00	= mq. 6,40	x 1,00	= mq. 6,40
- Letto matrimoniale:	ml. 4,40 x ml. 4,00	= mq. 17,60	x 1,00	= mq. 17,60
- Wc.:	ml. 4,00 x ml. 1,20	= mq. 4,80	x 1,00	= mq. 4,80
- Letto 1:	ml. 4,00 x ml. 3,60	= mq. 14,40	x 1,00	= mq. 14,40
- Letto 2:	ml. 4,20 x ml. 3,80	= mq. 15,96	x 1,00	= mq. 15,96
- Balcone 1:	ml. 6,60 x ml. 1,40	= mq. 9,24	x 0,25	= mq. 2,31
- Balcone 2:	ml. 4,00 x ml. 1,40	= mq. 5,60	x 0,25	= mq. 1,40
- Balcone 3:	ml. 5,00 x ml. 1,40	= mq. 7,00	x 0,25	= mq. 1,75
- Balcone 4:	ml. 11,00 x ml. 1,40	= mq. 15,40	x 0,25	= mq. 3,85
Totale superfici mq. 148,88				mq. 120,95

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. 59 p.lle n. 694/3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita £ 910.000 (€ 469,98), piano primo, piazza General Frusci, ora piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato a:

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha, palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

Appartamento a primo piano: mq. 120,00 x € 700,00/mq. = € 84.000,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero appartamento appartenente alla massa fallimentare di Maiorella Rocco è pari ad € 42.000,00 (€ 84.000,00 x $\frac{1}{2}$), diconsi Euro (quarantaduemila/00).

LOTTO 9/C

Mansarda abitabile

Mansarda a piano secondo in catasto al fg. 59 pte 694/4

Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano, con accesso dalla rampa scala condominiale a servizio anche della sottostante unità abitativa debitamente rivestita in granito. La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate. L'appartamento presenta un buon grado statico-manutentivo ed è composto da tre camere da letto con bagno, un vano soggiorno ed un vano cucina. Esso si presenta completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in ceramica, intonaco civile per interni con sovrastante pittura, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa in tutti gli ambienti alimentato da caldaia a gas metano, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo-fredda, le pareti del bagno e della cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno laminato e del tipo laccate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle in plastica, nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento-mansarda al secondo piano fg. 59 p.lla 694/4

		superf. netta	coeff.	superf. conv.
- Cucina:	ml. 2,40 x ml. 3,00	= mq. 7,20	x 1,00	= mq. 7,20
- Soggiorno:	ml. 4,20 x ml. 4,60	= mq. 19,32	x 1,00	= mq. 19,32
- Ingresso-corridoio:	ml. 1,20 x ml. 7,00	= mq. 8,40	x 1,00	= mq. 8,40
- Bagno:	ml. 2,00 x ml. 2,40	= mq. 4,80	x 1,00	= mq. 4,80
- Letto matrimoniale:	ml. 4,40 x ml. 4,00	= mq. 17,60	x 1,00	= mq. 17,60
- Letto 1:	ml. 4,20 x ml. 3,80	= mq. 15,96	x 1,00	= mq. 15,96
- Letto 2:	ml. 4,60 x ml. 3,40	= mq. 15,64	x 1,00	= mq. 15,64
- Balcone 1:	ml. 5,00 x ml. 1,40	= mq. 7,00	x 0,25	= mq. 1,75
- Balcone 2:	ml. 11,00 x ml. 1,40	= mq. 15,40	x 0,25	= mq. 3,85
Totale superfici mq. 111,32				mq. 94,52

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. 59 p.lle n. 694/4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita £ 585.000 (€ 302,13), piano secondo, piazza General Frusci, ora piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato a:

-

-

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha, palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

Appartamento a primo piano: mq. 94,00 x € 600,00/mq. = € 56.400,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della quota di ½ dell'intero appartamento appartenente alla massa fallimentare di Maiorella Rocco è pari ad € 28.200,00 (€ 56.400,00 x ½), diconsi Euro (ventottomiladuecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, li 09/08/2005

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

Verbale di Deposito

L'anno 2005 il giorno del mese di agosto, nella Cancelleria del Tribunale di Melfi, si è presentato il geom. Pasquale Labriola, nato a Ripacandida il 06.06.1963 e residente in Venosa alla Via Lombardia n. 8, il quale ha chiesto di depositare come in effetti deposita la presente perizia di Consulenza Tecnica di Ufficio, relativa alla procedura

IL CANCELLIERE

IL C.T.U.

(geom. Pasquale LABRIOLA)

Allegati alla perizia:

- Verbali di sopralluogo;
 - Lettere A/R di convocazione per sopralluoghi;
 - Estratti catastali;
 - visure delle unità immobiliari;
 - Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
 - Copia di concessione edilizia con grafici (stralcio);
 - Planimetrie delle unità immobiliari;
 - Documentazione ipocatastale;
 - Documentazione fotografica;
 - n. 2 copie di perizia;
 - Parcella professionale.
- Venosa, li 09/08/2005

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)