

Studio Tecnico

geom. Pasquale Labriola

Via Lombardia n. 8 - 05029 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:

(L OTT n.ri 8/A e 8/B)

COMMITTENTE

Giudice Delegato dr. Luigi GALASSO

ELABORATO

Relazione di Consulenza Tecnica e Stima di immobili

DATA

luglio-05

SCALA 1:

TAVOLA N° °1

TRIBUNALE DI MELFI
Dipartimento di Giustizia
170 AGO 2005
P. Labriola

Il Tecnico
geom. P. Labriola



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] E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MELFI. (LOTTO n. 8/A e 8/B)

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola da Venosa, 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 medesima 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 vendita.

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

Sopralluogo 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. ai detentori dei beni oggetto di stima e, in particolare, ai sig.ri:

A [REDACTED] (attuali detentori e possessori degli immobili adibiti a locali garage). Per procedere alla stima dell'immobile urbano, lo scrivente ha effettuato più 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 il bene oggetto di valutazione potrebbe 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 plesso immobiliare, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato detentivo e di occupazione degli stessi, considerato che tutte le unità immobiliari risultano occupati da terzi a vario titolo con compromessi di vendita o altro.

Posizione Urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è accertato che l'intero immobile, all'interno del quale sono ubicati i due locali garage, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 834 rilasciata dal Sindaco del Comune di Venosa in data 10 novembre 1971, e che lo stesso è stato costruito in difformità della stessa, relativamente a:

- a) nella realizzazione di una rampa per l'accesso ai locali del piano interrato dalla parte anteriore del fabbricato, anziché da quella posteriore come indicata in progetto approvato;
- b) nell'aver costruito un piano in più, composto di n. 2 alloggi in luogo dei volumi tecnici consentiti;
- c) nell'aver modificata la sagoma planimetrica del fabbricato ampliandola in mq 11,00 circa e, quindi, in contrasto al P.R.G. per quanto attiene alla realizzazione del 5° piano, raggiungendo l'altezza di ml 17,00 circa, mentre la variante al P.R.G. per la zona in esame consente la costruzione di fabbricati con un massimo di 4 piani, compreso il piano terra e per una altezza massima di ml 14,00. Per tale fabbricato è stato rilasciato certificato di abitabilità limitatamente ai piani autorizzati; mentre *i due locali garage posti al piano seminterrato devono ritenersi conformi agli atti concessori*. Per le opere abusive non risulta presentata alcuna domanda di condono, né a nome del condominio, né a nome dei proprietari degli appartamenti abusivi. Comunque i locali garage posti al piano seminterrato ed oggetto di vendita giudiziale per appartenere alla massa fallimentare, sono conformi alla licenza edilizia a suo tempo rilasciata e, quindi, non necessitano di alcuna domanda di Condono Edilizio.

Provenienza e proprietà

Il suolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto [redacted] con atto di permuta per [redacted], repertorio n. 11111/2675, registrato a Venosa il 9 giugno 1971 al n. 238 e trascritto a Potenza il 17 giugno 1971 al n. 13406/1258 [redacted], relativamente alle p.lle. 676, 683 e 685 del fg. 59.

Trattasi di bene di proprietà personale di [redacted] come rilevasi [redacted] del giorno 25/10/1990, rep. n. 32965, racc. n. 12728, registrato a Venosa il 09/10/1990 al n. 205;

Ipotecche e Pignoramenti:

- 1) *Iscrizione di ipoteca giudiziale di £.500.000.000 a Favore del Monte dei Paschi di Siena,*
[redacted] *trascritta il 31/10/1990 al n. 13506 R.G. ed al n. 815 R.P.;*
- 2) *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.;*
- 3) *Ipoteca giudiziale di £ 600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro* [redacted]
[redacted] *trascritta a Potenza il 16.11.1990 al n. 14169/868;*
- 4) *Ipoteca Giudiziale di £ 300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro* [redacted]
[redacted] *trascritta a Potenza il 17.11.1990 al n. 14229/869;*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In abitato di Venosa tra la vie Veneto con civico n.14 e la via Lombardia con civico n.15, esiste un complesso edilizio composto da più piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a locali garage, deposito, centrale termica e locali condominiali.

Al piano seminterrato ove sono ubicati i locali garage, appartenente alla massa fallimentare di [redacted] si accede sia dal vano scala condominiale interno del



compleso edilizio che da passaggio carrabile esterno e laterale al palazzo, prospiciente la via Lombardia per poi scendere nei locali garage del condominio tramite una rampa carrabile in cls debitamente coperta da una tettoia a terrazza.

La pavimentazione condominiale è costituita da piastrelle a scaglie di cemento da cm. 25 x 25, mentre i locali garage in esame si presentano al rustico, con intonaco del tipo rustico, pitturati a calce e la porta di chiusura è del tipo in ferro a doppio battente.

Lotto 8/A (detenuto da MARTURANO Maria ptc 685/11)

Descrizione

Trattasi di locale garage, debitamente intonacato a calce, pavimentato con marmettoncini a scaglie di cemento 25 x 25, con un solo punto luce ed una presa di corrente, delimitato da porta in ferro.

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto urbano del Comune di Venosa al fg. 59 p.lla n. 685/11, Cat. C/6, Cl.5, mq. 16, Rendita Euro 28,92, ubicata in Via (ex. Emilia n. A, piano S-1), ora via Lombardia n. 15;

Confini

Il locale garage confina con atrio condominiale, ptc n. 685/10 di proprietà di [redacted]
[redacted] con terrapieno condominiale e con altri [redacted]
[redacted]

Calcolo superficie

ml. (2,30 x 3,75) = mq. 8,62, arrotondato a mq. 8,60.

Stima

Il valore di mercato del locale sopra descritto viene così stimato:

mq. 8,60 x Euro 500,00/mq. = € 4.300,00

Valore di vendita del locale

Il valore dell'intero locale garage di proprietà personale del sig. [redacted] in vendita è pari ad = € 4.300,00 (Euro quattromilatrecento/00)

Lotto 8/B (detenuto da [redacted] 685/12)

Descrizione

Trattasi di locale garage, debitamente intonacato a calce, pavimentato in cemento, con un solo punto luce ed una presa di corrente, delimitato da porta in ferro.

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto urbano del Comune di Venosa al fg. 59 p.lla n. 685/12, Cat. C/6, Cl.5, mq. 15, Rendita Euro 27,11, ubicata in Via (ex. Emilia n. A, piano S-1), ora via Lombardia n. 15;

Confini

Il locale garage confina con atrio condominiale, pte n. 685/11 di [redacted]

[redacted] con terrapieno condominiale [redacted]

Calcolo superficie

ml. (2,40 x 3,75) = mq. 9,00.

Stima

Il valore di mercato del locale sopra descritto viene così stimato:

mq. 9,00 x Euro 500,00/mq. = € 4.500,00

Valore di vendita del locale

Il valore dell'intero locale garage di proprietà personale del sig. [redacted] porre in vendita è pari ad = € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, li 09.08.2005

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

[Circular stamp of the Court of Venosa, dated 09/08/2005, with a signature over it]

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 fallimentare a carico di [REDACTED]

IL CANCELLIERE

IL C.T.U.

(geom. Pasquale LABRIOLA)

**Allegati alla perizia:**

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

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

