

# ORIGINALE

## TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE  
R. G. esec. 110/97



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE NELLA CAUSA

CIVILE TRA [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Conferimento incarico : 19.01.2001  
Udienza : 19.01.2001  
Termine concesso : gg. 120 dal 19.01.2001  
Proroga : gg. 60  
Rinvio : 18.01.2002

GIUDICE : Dottorssa Marina MAINENTI

( geom. Vito Rocco MOLINARI )



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO

PREMESSA

QUESITI

SOPRALLUOGO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

STIMA

FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI

RIEPILOGO LOTTI

IMPORTO TOTALE STIMATO

RICHIESTA PROROGA PER CONSEGNA CONSULENZA

CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

COPIA CONCESSIONE EDILIZIA

PLANIMETRIE CATASTALI

Mod. 51 Frazionamento area azienda 23.08.1993 - 12.04.1994

PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE LOTTI

ELABORATO FOTOGRAFICO

VISURE CATASTALI

INVITO AL SOPRALLUOGO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

PARCELLA TECNICA

COPIA RICEVUTE ( spese sostenute )

**N.B. si restituisce n.2 fascicoli di parte ritirati il giorno 19.01.2001**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Ill.mo sig. GIUDICE dr. ssa Marina MAINENTI del Tribunale di Potenza.*

ASTE  
POTENZA  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO:** Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da " [REDACTED] " contro [REDACTED].

Esecuzione n. 110/97.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
PREMESSA

In data 19.01.2001 la S.V. affidava al sottoscritto geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2153, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza, l'incarico di redigere Perizia Tecnica - Estimativa dei beni pignorati ed oggetto del procedimento.

*Dopo il giuramento di rito venivano posti i seguenti quesiti:*

- 1** - descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento;
- 2** - intestazione catastale, e , se l'immobile non risulta accatastato, procedere all'accatastamento;
- 3** - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 4** - ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- 5** - possibilità di vendere in uno o più lotti. Nell'ultimo caso indicare i vari lotti;
- 6** - indicare se l'immobile e' libero o occupato;
- 7** - indicazione di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri; di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- 8** - valore dell'immobile con indicazione del criterio ( o dei criteri ) di stima usato;
- 9** - in caso di pignoramento di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò' non sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## *SOPRALLUOGO*

Lo scrivente comunicava alle parti, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il giorno fissato per l' inizio delle operazioni peritali e precisamente il giorno **29 Marzo 2001 alle ore 9.30**, per eseguire sopralluogo di rito.

Tale giorno sul luogo convenuto erano presenti i signori:

- [redacted] in qualità di Presidente della [redacted]
  - [redacted] in qualità di Amministratore Delegato della Società [redacted]
- il tutto come da verbale allegato.

Dopo aver dato lettura ai presenti dei quesiti, così come formulati dal **G. I.**, il sottoscritto procedeva alla compilazione del *Verbale di sopralluogo*.

Detto verbale veniva sottoscritto dai presenti e dal sottoscritto, potendo così dare inizio alle operazioni peritali.

Nei giorni antecedenti a quello del sopralluogo il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi presso l' *UTE di Potenza*, e gli *Uffici Comunali di Avigliano*, estraendo dai Registri e dalle Mappe quanto necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni sono state tese, dapprima, ad una verifica generale degli immobili, nonché all'individuazione sul posto di quelli oggetto della presente e successivamente all'analisi particolare delle parti oggetto di controversia attraverso la raccolta di dati, misure, informazioni ed una completa documentazione fotografica e quant' altro occorrente onde poter rispondere ai quesiti di cui prima.

E risultato quanto segue :

### ***DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI***

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono ubicati in parte nella zona PAIP di Sarnelli Miracolo del Comune di Avigliano ed in parte nella frazione di Lagopesole sempre del Comune di Avigliano.

*Essendo gli immobili ubicati in due diverse località, lo scrivente effettuava un primo sopralluogo in località Sarnelli Miracolo.*

Il complesso industriale di proprietà della società "[redacted]" è ubicato nel Comune di AVIGLIANO alla località Sarnelli Miracolo, nell' immediata periferia del centro Urbano della frazione di Lagopesole ( Avigliano ), in piena area industriale.



detta area risulta ben collegata con tutti i centri vicini oltre che dalle strade Comunali interne anche dalla vicinissima Strada Statale a scorrimento veloce che collega il capoluogo di Provincia Potenza con l'area Industriale San Nicola di Melfi, nonché il capoluogo daunio FOGGIA.

Dagli accertamenti fatti si è riscontrato che il lotto di terreno su cui insiste l'azienda originariamente risultava censito nel NCT del Comune di Avigliano in mappa al foglio 36 particelle n.° 401 - 405 e 416 , per una superficie pari a mq. 8.081 , il tutto pervenuto alla [REDAZIONE] con atto per notar Di Lizia in data 9 Maggio 1991 e registrato a Potenza il 13 Maggio 1991 al n.° 1345, con detto Atto il Comune di Avigliano, in esecuzione delle delibere Consiliari n.° 98 del 27 Ottobre 1990 e n.° 13 del 26 Febbraio 1991, concedeva in diritto di superficie per 99 anni rinnovabili il lotto di cui prima, il tutto confinante con Tratturo Varco di Lavello, proprietà Comunale e proprietà [REDAZIONE]

Con delibera del Consiglio Comunale di Avigliano del 18 Settembre 1993, parte di detto lotto veniva concesso alla [REDAZIONE] in Diritto di Proprietà e parte in Diritto di Superficie, pertanto per meglio individuare i due nuovi lotti si procedeva alla redazione di frazionamento regolarmente approvato dall' UTE di Potenza in data **22 Settembre 1993 protocollo 6977** da cui scaturivano le seguenti particelle :

- Foglio 36 particella 627 di mq. 2736;
- Foglio 36 particella 629 di mq. 1.293 ( ex 405 );

***Il tutto per una superficie pari a mq. 4.029 che formano il lotto con Diritto di Proprietà .***

- Foglio 36 Particella 626 di mq. 2.756;
- Foglio 36 Particella 416 di mq. 6;
- Foglio 36 Particella 628 di mq. 1.290 ( ex 405 );

***Il tutto per una superficie pari a mq 4.052 che formano il lotto con Diritto di Superficie.***

***Con successivo frazionamento del 25 Marzo 1994 ( introduzione in mappa dei fabbricati ) scaturiscono le seguenti particelle:***

- Foglio 36 Particella 630 ( ex 627 ) Capannone Industriale;
- Foglio 36 Particella 633 ( ex 629 ) Palazzina Uffici ;
- Foglio 36 Particella 632 ( ex 629 ) Cabina Enel ;
- Foglio 36 Particella 631 ( ex 629 suolo con diritto di Proprietà ) ;
- Foglio 36 Particella 416 ( suolo con diritto di Superficie );



- Foglio 36 Particella 419 ( Relitto Stradale );
  - Foglio 36 Particella 626 ( suolo con diritto di Superficie );
  - Foglio 36 Particella 628 ( suolo con diritto di Superficie ),
- il tutto sempre confinante con Strada di Piano, Strada Provinciale, [REDACTED]

Il complesso immobiliare che forma l'intera azienda si compone di :

- Capannone industriale della superficie di mq. 2.734,00 circa, ed interamente adibito alla lavorazione del ferro o materiali ferrosi, il tutto realizzato in struttura in c.a. prefabbricata.
- Palazzina su due livelli di mq. 288 complessivi, collegata con scala interna, dove al piano terra sono ubicati :
  - alloggio custode;
  - segreteria;
  - sala mensa;
  - spogliatoi e servizi;mentre al primo piano sono ubicati tutti gli Uffici Tecnico - Amministrativi.
- Locale cabina elettrica.

Gli immobili sono forniti di tutti gli impianti di prima necessità ( Acqua, luce, fogna, telefono, ecc. ), e risultano essere in un buonissimo stato d'uso e manutenzione, tutti gli impianti sono stati realizzati secondo le Normative Vigenti e risultano allacciati tutti agli impianti comunali e non.

All'interno del piazzale, in prossimità della palazzina uffici, è ubicata una grossa pesa che serve per la pesatura dei mezzi .

Il lotto su cui insiste l'immobile risulta interamente illuminato, asfaltato e recintato con recinzione composta da un muretto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, si accede ad esso tramite un cancello telecomandato.

Catastalmente, l'azienda, ( Capannone - Palazzina Uffici e Cabina elettrica ) risulta intestata a "[REDACTED]", mentre il terreno circostante gli immobili, sempre catastalmente, risulta intestato a " **COMUNE di AVIGLIANO e [REDACTED] Frazione di Lagopesole Via Nazionale AVIGLIANO** ".

L'Immobilabile è stato realizzato in conformità a tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di AVIGLIANO ( Concessione Edilizia n.° 175 del 1990 - Protocollo n.° 6377 ).

Alla data odierna lo stesso è tenuto in uso dalla Ditta [REDACTED]



Sul fabbricato non insistono vincoli storici, alberghieri, artistici e non è rifinito con finiture di carattere ornamentale o di particolare pregio.

Gli immobili, in base alla loro tipologia di costruzione, nonché con opportuni interventi, possono essere frazionati e pertanto essere venduti in più lotti.

*Fabbricati ubicati alla frazione di LAGOPESOLE ( Avigliano )*

*in Corso Umberto I° o Piazza Federico II*

*foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4*

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di Avigliano e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

- l'immobile in oggetto è ubicato in *Corso Umberto I o Piazza Federico II* ( in detta piazza si svolge la vita cittadina della frazione, in essa si riscontra la presenza di attività commerciali e non, nonché luogo di ritrovo e svago di tutta la cittadinanza ) in pieno centro storico della Frazione di Lagopesole ( *la frazione in oggetto ha un notevole interesse storico, vedi la presenza del Castello Federiciano, tenuta estiva di Re Federico II di Svevia, il quale vi soggiornava durante le sue battute di caccia, per cui molto sviluppato è il turismo* ), più precisamente nelle immediate vicinanze del Castello di Federico II di Svevia, il tutto confinante con piazza Federico II , Strada Vicinale Meccadinardo, e proprietà [REDACTED] nonché la piena corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell' Atto di Pignoramento precisando che le particelle 196 Sub 1 e Sub 4 sempre del foglio di mappa n.° 22, formano un unico corpo di fabbrica per complessivi mq/circa 160 , il tutto pervenuto alla [REDACTED] con Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Incoronata Coviello da Potenza in data 29 Marzo 1994, repertorio n.° 10.091 , Registrato il 18 Aprile 1994 al n.° 1021/IV.
- Catastalmente, l'immobile risulta intestato alla " [REDACTED] " .
- L'Immobilabile è stato realizzato in conformità a tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di AVIGLIANO.
- Alla data odierna lo stesso è tenuto in uso dal Sig. [REDACTED]
- Sul fabbricato non insistono vincoli storici, alberghieri, artistici e non è rifinito con finiture di carattere ornamentale o di particolare pregio.

- L'immobile in base alla sua tipologia di costruzione non può essere venduto in più lotti bensì in un unico lotto.
- Esso alla data odierna risulta fornito di tutti gli impianti di prima necessità e lo stesso si trova in un buonissimo stato d'uso e manutenzione.

*Terreno ubicato alla frazione di LAGOPESOLE ( Avigliano ).*

**ASTE GIUDIZIARIE.it** foglio 22 Part. 298

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di Avigliano e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

- Il terreno in oggetto è ubicato in pieno centro storico della Frazione di Lagopesole e più precisamente nella parte posteriore del fabbricato di cui prima , per cui lo scrivente non procederà alla descrizione dello stato dei luoghi in quanto vale la stessa fatta per il fabbricato, oltre alla piena corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell' Atto di Pignoramento ( foglio 22 Part. 298 ). Esso confina con strada Vicinale Meccadinardo, proprietà [redacted] Via Comunale salvo altri nonché, il tutto pervenuto alla [redacted] con Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Incoronata Coviello da Potenza in data 29 Marzo 1994, repertorio n.° 10.091 , Registrato il 18 Aprile 1994 al n.° 1021/IV, sempre da quanto accertato ( vedi certificato di destinazione urbanistica allegato ) in base al Piano Regolatore Generale vigente esso risulta edificabile con un rapporto di copertura  $Mq/Mc = 0.50$  .

- Catastralmente, l'immobile risulta intestato a :

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- Alla data odierna lo stesso è tenuto in uso da tutti gli intestatari .
- Esso è parte integrante di un appezzamento di terreno indiviso pertanto per procedere alla vendita dello stesso bisogna prima redigere opportuno frazionamento per individuare la parte spettante alla [redacted]

Quant'altro non descritto nella presente si potrà evincere dall'allegato elaborato Fotografico, Planimetrico e relativi documenti allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

### AZIENDA (Zona PAIP Sarnelli - Miracolo)

**INTESTAZIONE CATASTALE:** [REDACTED]

**PARTITA CATASTALE:** 5206;

**FOGLIO:** 36;

- **PARTICELLA:** (630) - 633 - Categoria D/1 - Zona PAIP Sarnelli - Miracolo - Piano T1 - Rendita 27.189.000.
- **PARTICELLA:** (632) - Categoria D/1 - Zona PAIP Sarnelli - Miracolo - Piano T - Rendita 139.000.

**INTESTAZIONE CATASTALE:** COMUNE di AVIGLIANO - [REDACTED]

[REDACTED] FRAZIONE DI LAGOPESOLE VIA NAZIONALE AVIGLIANO;

**PARTITA CATASTALE:** 118577;

**FOGLIO:** 36;

- **PARTICELLA:** (416) - Seminativo - Cl. 3 - Ca 06 - Reddito Dominicale 21 - Reddito Agrario 18.
- **PARTICELLA:** (419) - Relitto Stradale - Ca 19.
- **PARTICELLA:** (626) - Seminativo - Cl. 3 - Are 27.56 - Reddito Dominicale 9.646 - Reddito Agrario 8.268.
- **PARTICELLA:** (628) - Seminativo - Cl. 3 - Are 12.90 - Reddito Dominicale 4.515 - Reddito Agrario 3.870.

**INTESTAZIONE CATASTALE:** COMUNE di AVIGLIANO - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Avigliano;

**PARTITA CATASTALE:** 117870;

**FOGLIO:** 36;

- **PARTICELLA:** (631) - Seminativo - Cl. 3 - Are 11.32 - Reddito Dominicale 3.396 - Reddito Agrario 3.396.



FABBRICATO (Frazione Lagopesole Corso Umberto I)

**INTESTAZIONE CATASTALE** [REDACTED]

**PARTITA CATASTALE** : 1002266;

**FOGLIO**: 22;

- **PARTICELLA**: 196 - Sub 1 - Categoria A/3 - Cl. 4 - Corso Umberto I - Piano T - Consistenza vani 4.5 - Rendita 400.500.
- **PARTICELLA**: 196 - Sub 4 - Categoria A/4 - Cl. 6 - Corso Umberto I - Piano T - Consistenza vani 2 - Rendita 164.000;

TERRENO (Frazione Lagopesole Corso Umberto I)

**INTESTAZIONE CATASTALE** : [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/6;

[REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per 1/6;

[REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per 1/6;

[REDACTED], proprietario per 3/6.;

**PARTITA CATASTALE** : 119.150;

**FOGLIO**: 22;

- **PARTICELLA**: 298 - Seminativo - Cl. 1 - Are 05.28 - Reddito Dominicale 3.432 - Reddito Agrario 2.112.



## S T I M A

### AZIENDA

(Immobile sito in zona PAIP Sarnelli - Miracolo).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti immobili simili a quelli oggetto della presente, in loco e zone limitrofe, per cui avremo che:

il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro, nella loro interezza (capannone, palazzina uffici, alloggio custode e relative pertinenze) e considerando che l'intera azienda, di recente costruzione, è stata realizzata a perfetta regola d'arte sia nelle strutture che negli impianti oltre a tutta l'area circostante, suddivisa tra parcheggi, area verde e piazzale d'ingresso oltre a tutto quanto prima descritto, variano da un *minimo di L. 800.000/mq* (ottocentomila) ad un *massimo di L. 1.200.000/mq* (unmilione duecentomila) pertanto, andando a mediare i due valori, avremo *L. 1.000.000/mq* (unmilione) il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l'immobile (capannone con annessa palazzina uffici e relative pertinenze);

mentre per la sola porzione di capannone i prezzi variano da un *minimo di L. 800.000/mq* (ottocentomila) ad un *massimo di L. 1.000.000/mq* (unmilione) pertanto andando a mediare i due valori, avremo *L. 900.000/mq* (novecentomila) il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto solo il capannone.

### FABBRICATO con annesso quota parte di terreno edificabile

ubicato alla frazione di LAGOPESOLE (Avigliano) in Corso Umberto I° o Piazza Federico II - foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4 (fabbricato) - foglio 22 Particella 298 (terreno)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione degli immobili in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti immobili simili a quelli oggetto della presente, in loco (zona ad alto interesse turistico, con annesso appezzamento di terreno edificabile), per cui avremo che:



che il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili simili al nostro ( fabbricati demoliti e rifatti interamente, vedi elaborato fotografico ), variano da un *minimo di L. 2.700.000/mq* ( duemilionsettecentomila ) ad un *massimo di L. 3.000.000/mq.* ( tremilioni ) pertanto, andando a mediare i due valori, avremo *L. 2.850.000/mq.* ( duemilioniottocentocinquantamila ) che è il più probabile valore di mercato al metro/quadrate cui può essere compravenduto l'intero immobile.

*Lo scrivente dopo aver proceduto alla valutazione a metro quadrato delle singole proprietà, visto che le stesse sono di facile divisione, pertanto possono formare dei lotti omogenei, di seguito si procederà alla individuazione e valutazione degli stessi.*

#### **LOTTO - A -**

*( Palazzina Uffici piano terra più porzione di capannone )*

*- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .*

*-mq.763.40 x L. 1.000.000 = L.763.400.000 ( diconsi lire settecentosessantatremilioni ).*

#### **LOTTO - B -**

*( Palazzina Uffici piano primo più porzione di capannone )*

*- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .*

*-mq.823.50 x L. 1.000.000 = L.823.500.000 ( diconsi lire ottocentoventitremilioni e cinquecentomila ).*

#### **LOTTO - C -**

*( Porzione di capannone )*

*- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .*

*-mq.1.147,20 x L. 900.000 = L.1.032.480.000 ( diconsi lire un miliardo zero trentadue milioni quattrocento ottantamila ).*

**LOTTO - D -**

( Fabbricato foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4

Terreno foglio 22 Part. 298 )

**Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .**

**-mq.150.00 x L. 2.850.000 = L.427.500.000 ( diconsi lire  
quattrocentoventisettemilacinquecentollire).**

**Il tutto come meglio si evince dall'allegato planimetrico ( individuazione  
lotti ).**

**RIEPILOGO LOTTI**

**LOTTO " A "**

- Palazzina Uffici piano terra più porzione di capannone
- mq. 763.40..... L. 763.400.000

**LOTTO " B "**

- Palazzina Uffici piano primo più porzione di capannone
- mq.823.50..... L. 823.500.000

**LOTTO " C "**

- Porzione di capannone
- mq.1.147,20 ..... L. 1.032.480.000

**LOTTO " D "**

- Fabbricato foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4 & Terreno foglio 22 Part. 298
- mq.150.00..... L. 427.500.000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**IMPORTO TOTALE STIMATO**

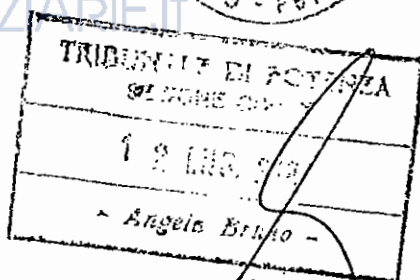


**SOMMA DEI LOTTI:**

- (Lotto A + Lotto B + Lotto C + Lotto D) =
- (763.400.000 + 823.500.000 + 1.032.480.000 + 427.500.000) =
- = ..... **L. 3.046.880.000**



*Tanto e' in grado di riferire il sottoscritto in evasione all'incarico, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e delucidazione.*





0 1 08 043762 308 0	0000313 0001588 0001-00008 DIA6378/F380371 DIA60478/23180	0000313 0001588 0001-00008 DIA6378/F380371 DIA60478/23180	19 FEB 2009	IL CANCELLIERE - dr. Carlo Murr -
---------------------	---	---	-------------	--------------------------------------

**Ill.mo sig. GIUDICE dell'ESECUZIONE**

**Sezione Civile  
del Tribunale di Potenza.**

**POTENZA**

**O G G E T T O:** Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da " [REDACTED] " contro " [REDACTED] "

**Esecuzione n. 110/97.**

**CHIARIMENTI**

**PREMESSA**

In data 19.01.2001, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 2153, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° 573, l'incarico di redigere consulenza tecnica riguardante il procedimento in oggetto, in data 23.05.2008 sotto il già prestato giuramento si invitava il sottoscritto CTU a fornire i CHIARIMENTI di cui al verbale di udienza del 13.02.2007 ( il G.E. dispone di convocarsi il CTU geom. Vito Rocco MOLINARI perché renda chiarimenti in ordine alla stima dei beni pignorati alla luce della notevole divergenza di stima risultante dalla CTP a firma del geom. Donato DE BONIS).

Nei giorni successivi a quello del presente incarico il sottoscritto effettuava vari sopralluoghi presso l' UTE di Potenza, e gli Uffici Comunali di Avigliano, estraendo dai Registri e dalle Mappe quanto necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il tutto per poter verificare leventuale corrispondenza dei dati riscontrati durante il primo sopralluogo ( 29 marzo 2001 ) con quelli attuali.

Da un attento esame della documentazione reperita si è riscontrata la perfetta corrispondenza dei dati attuali con quelli precedenti.

In riferimento, pertanto, alla descrizione degli immobili ed alla loro ubicazione lo scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella precedente

CTU che per mero scrupolo professionale di seguito si riporta integralmente, con l'unica variante delle rendite catastali che vengono riportate in euro.

( Gli immobili oggetto del presente procedimento sono ubicati in parte nella zona PAIP di Sarnelli Miracolo del Comune di Avigliano ed in parte nella frazione di Lagopesole sempre del Comune di Avigliano.

Il complesso industriale di proprietà della società " [REDACTED] " è ubicato, nel Comune di AVIGLIANO alla località Sarnelli Miracolo, nell' immediata periferia del centro Urbano della frazione di Lagopesole ( Avigliano ), in piena area industriale, detta area risulta ben collegata con tutti i centri vicini, oltre che dalle strade Comunali interne anche dalla vicinissima Strada Statale a scorrimento veloce che collega il capoluogo di Provincia Potenza con l' area Industriale San Nicola di Melfi, nonché il capoluogo daunio FOGGIA.

Dagli accertamenti fatti si è riscontrato che il lotto di terreno su cui insiste l' azienda, originariamente risultava censito nel NCT del Comune di Avigliano in mappa al foglio 36 particelle n.° 401 - 405 e 416 , per una superficie pari a mq. 8.081 , il tutto pervenuto alla [REDACTED] con atto per notar Di Lizia in data 9 Maggio 1991 e registrato a Potenza il 13 Maggio 1991 al n.° 1345, con detto Atto il Comune di Avigliano, in esecuzione delle delibere Consiliari n.° 98 del 27 Ottobre 1990 e n.° 13 del 26 Febbraio 1991, concedeva in diritto di superficie per 99 anni rinnovabili il lotto di cui prima, il tutto confinante con Tratturo Varco di Lavello, proprietà Comunale e proprietà [REDACTED]

Con delibera del Consiglio Comunale di Avigliano del 18 Settembre 1993, parte di detto lotto veniva concesso alla [REDACTED] in Diritto di Proprietà e parte in Diritto di Superficie, pertanto per meglio individuare i due nuovi lotti si procedeva alla redazione di frazionamento regolarmente approvato dall' UTE di Potenza in data 22 Settembre 1993 protocollo 6977 da cui scaturivano le seguenti particelle :

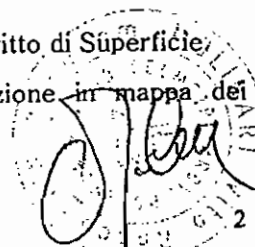
- Foglio 36 particella 627 di mq. 2736;
- Foglio 36 particella 629 di mq. 1.293 ( ex 405 ) ;

Il tutto per una superficie pari a mq. 4.029 che formano il lotto con Diritto di Proprietà .

- Foglio 36 Particella 626 di mq. 2.756;
- Foglio 36 Particella 416 di mq. 6;
- Foglio 36 Particella 628 di mq. 1.290 ( ex 405 ) ;

Il tutto per una superficie pari a mq 4.052 che formano il lotto con Diritto di Superficie.

Con successivo frazionamento del 25 Marzo 1994 ( introduzione in mappa dei fabbricati ) scaturiscono le seguenti particelle:



- Foglio 36 Particella 630 ( ex 627 ) Capannone Industriale;
- Foglio 36 Particella 633 ( ex 629 ) Palazzina Uffici ;
- Foglio 36 Particella 632 ( ex 629 ) Cabina Enel ;
- Foglio 36 Particella 631 ( ex 629 suolo con diritto di Proprietà ) ;
- Foglio 36 Particella 416 ( suolo con diritto di Superficie ) ;
- Foglio 36 Particella 419 ( Relitto Stradale ) ;
- Foglio 36 Particella 626 ( suolo con diritto di Superficie ) ;
- Foglio 36 Particella 628 ( suolo con diritto di Superficie ),

il tutto sempre confinante con Strada di Piano, Strada Provinciale, [REDACTED]

Il complesso immobiliare che forma l' intera azienda si compone di :

- capannone industriale della superficie di mq. 2.734,00 circa, ed interamente adibito alla lavorazione del ferro o materiali ferrosi, il tutto realizzato in struttura in c.a. prefabbricata.
  - palazzina su due livelli di mq. 288 complessivi, collegata con scala interna, dove al piano terra sono ubicati :
    - alloggio custode;
    - segreteria;
    - sala mensa;
    - spogliatoi e servizi;
- mentre al primo piano sono ubicati gli Uffici Tecnico - Amministrativi.
- locale cabina elettrica.

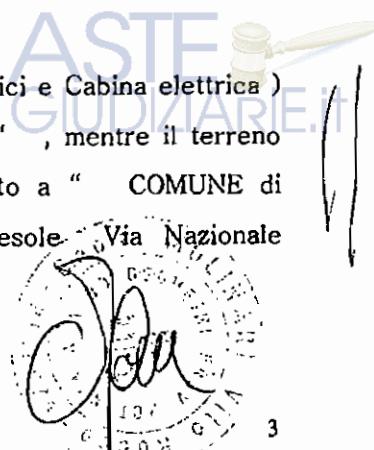
Gli immobili sono forniti di tutti gli impianti di prima necessità ( Acqua, luce, fogna, telefono, ecc. ), e risultano essere in un buonissimo stato d' uso e manutenzione, tutti gli impianti sono stati realizzati secondo le Normative Vigenti e risultano allacciati tutti agli impianti comunali e non.

All' interno del piazzale, in prossimità della palazzina uffici, è ubicata una grossa pesa che serve per la pesatura dei mezzi .

Il lotto su cui insiste l' immobile risulta interamente illuminato, asfaltato e recintato con recinzione composta da un muretto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, si accede ad esso tramite un cancello telecomandato.

Catastalmente, l' azienda, ( Capannone - Palazzina Uffici e Cabina elettrica ) risulta intestata a " [REDACTED] ", mentre il terreno circostante gli immobili, sempre catastalmente, risulta intestato a " COMUNE di AVIGLIANO e [REDACTED] Frazione di Lagopesole - Via Nazionale AVIGLIANO " .

ASTE GIUDIZIARIE.it



3

L' Immobile è stato realizzato in conformità a tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di AVIGLIANO ( Concessione Edilizia n.° 175 del 1990 - Protocollo n.° 6377 ).

Alla data odierna lo stesso è tenuto in uso dalla [REDACTED]  
Sul fabbricato non insistono vincoli storici, alberghieri, artistici e non è rifinito con finiture di carattere ornamentale o di particolare pregio.

Gli immobili, in base alla loro tipologia di costruzione, nonché con opportuni interventi, possono essere frazionati e pertanto essere venduti in più lotti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fabbricati ubicati alla frazione di LAGOPESOLE  
( Avigliano )

in Corso Umberto I° o Piazza Federico II

foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di Avigliano e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

- l' immobile in oggetto è ubicato in Corso Umberto I o Piazza Federico II ( in detta piazza si svolge la vita cittadina della frazione, in essa si riscontra la presenza di attività commerciali e non, nonché luogo di ritrovo e svago di tutta la cittadinanza ) in pieno centro storico della Frazione di Lagopesole (la frazione in oggetto ha un notevole interesse storico, vedi la presenza del Castello Federiciano, tenuta estiva di Re Federico II di Svevia, il quale vi soggiornava durante le sue battute di caccia, per cui molto sviluppato è il turismo ) , più precisamente nelle immediate vicinanze del Castello di Federico II di Svevia, il tutto confinante con piazza Federico II , Strada Vicinale Meccadinardo, e proprietà [REDACTED] , nonché la piena corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell' Atto di Pignoramento precisando che le particelle 196 Sub 1 e Sub 4 sempre del foglio di mappa n.° 22, formano un unico corpo di fabbrica per complessivi mq/circa 160 , il tutto pervenuto alla Società [REDACTED] con Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Incoronata Coviello da Potenza in data 29 Marzo 1994, repertorio n.° 10.091 , Registrato il 18 Aprile 1994 al n.° 1021/IV.
- Catastalmente, l' immobile risulta intestato alla " [REDACTED] " .
- L' Immobile è stato realizzato in conformità a tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di AVIGLIANO.
- Alla data odierna lo stesso è tenuto in uso dal Sig. [REDACTED]
- Sul fabbricato non insistono vincoli storici, alberghieri, artistici e non è rifinito con finiture di carattere ornamentale o di particolare pregio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4

- L' immobile in base alla sua tipologia di costruzione non può essere venduto in più lotti bensì in un unico lotto.
- Esso, alla data odierna, risulta fornito di tutti gli impianti di prima necessità e lo stesso si trova in un buonissimo stato d' uso e manutenzione.

Terreno ubicato alla frazione di LAGOPESOLE  
( Avigliano ).

foglio 22 Part. 298

Dagli accertamenti fatti presso gli Uffici Comunali del Comune di Avigliano e presso quelli del Territorio U T E di Potenza , si è riscontrato quanto segue:

- il terreno in oggetto è ubicato in pieno centro storico della Frazione di Lagopesole e più precisamente nella parte posteriore del fabbricato di cui prima , per cui lo scrivente non procederà alla descrizione dello stato dei luoghi in quanto vale la stessa fatta per il fabbricato, oltre alla piena corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell' Atto di Pignoramento ( foglio 22 Part. 298 ). Esso confina con strada Vicinale Meccadinardo, proprietà [redacted] Via Comunale salvo altri nonché, il tutto pervenuto alla [redacted] con Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Incoronata Coviello da Potenza in data 29 Marzo 1994, repertorio n.° 10.091 , Registrato il 18 Aprile 1994 al n.° 1021/1V, sempre da quanto accertato ( vedi certificato di destinazione urbanistica allegato ) in base al Piano Regolatore Generale vigente esso risulta edificabile con un rapporto di copertura  $Mq/Mc = 0.50$  .

- Catastralmente, l' immobile risulta intestato a:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]



- Alla data odierna lo stesso è tenuto in uso da tutti gli intestatari .
- Esso è parte integrante di un appezzamento di terreno indiviso pertanto per procedere alla vendita dello stesso bisogna prima redigere opportuno frazionamento per individuare la parte spettante alla [redacted] .

Quant'altro non descritto nella presente si potrà evincere dall'allegato elaborato Fotografico, Planimetrico e relativi documenti allegati alla CTU IN ATTI .

**In riferimento alla richiesta fatta dalla S.V. allo scrivente di voler fornire - CHIARIMENTI - in ordine alla Stima dei beni pignorati alla luce della notevole divergenza di Stima tra la CTU In Atti e la CTP a firma del geom. Donato DE BONIS, si precisa quanto segue:**

1. lo scrivente dopo aver attentamente esaminata la CTP a firma del geom. Donato DE BONIS non condivide categoricamente e pertanto ritiene inesatte ed inaccettabile le valutazioni degli immobili in essa riportate ( valutazione effettuata probabilmente senza tener conto realmente del mercato immobiliare locale e della realtà locale " piccoli centri urbani " ) ;
2. dai nuovi accertamenti eseguiti in loco e nelle aree circostanti, il tutto per poter accertare l'effettivo valore di mercato cui possono essere compravenduti alla data odierna gli immobili in oggetto, si è riscontrato un aumento dei valori riportati nella CTU dovuti principalmente all'entrata in vigore dell'euro, nonché dalla continua richiesta sul mercato immobiliare locale, considerato la scarsa reperibilità di immobili simili ( limitata realizzazione di immobili simili ) ;
3. In riferimento alla richiesta da parte dell'Avv. Emiliano POTENZA, nella sua qualità di avvocato difensore e di fiducia della " [REDACTED] ", di procedere alla valutazione degli immobili in base ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente dalle indagine effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza fa notare che in alcuni comuni - frazioni ( frazioni come nel nostro caso ) i valori non corrispondono alla realtà locale , inquanto l'Osservatorio applica valori riferiti a vaste zone che comprendono numerosi immobili simili a quelli in oggetto e pertanto molto bassi. Si precisa inoltre che detti valori non corrispondono ne a quelli riportati nella CTU che nella CTP ( vedasi tabelle allegate) e pertanto non possono essere presi in considerazione nel nostro caso, dove l'agglomerato urbano è molto piccolo e con un ristretto numero di fabbricati, dove come innanzi detto gli immobili in oggetto sono molto richiesti sul mercato immobiliare locale.

In riferimento a tutto quanto innanzi detto lo scrivente procederà ad aggiornare i valori dei LOTTI formati nella precedente CTU in atti, precisando che dagli accertamenti fatti si è riscontrato un incremento di valore medio del 30% circa, sul valore di mercato precedentemente applicato per l'azienda e relative pertinenze e del 15% per l'abitazione, per cui avremo:

### **- AGGIORNAMENTO DI VALORE -**

#### **A Z I E N D A**

( Immobile sito in zona PAIP Sarnelli - Miracolo ).

Valore precedente applicato/mq x 30% = Valore attuale di mercato/mq.

**€/MQ. 516.46 X 30% = €/MQ. 671.40**

il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l' immobile ( capannone con annessa palazzina uffici e relative pertinenze ) ;

Valore precedente applicato/mq + 30% = Valore attuale di mercato/mq.

**€/MQ. 464.81 X 30% = €/MQ. 604.25**

il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto solo il capannone.

**FABBRICATO CON ANNESSO QUOTA PARTE DI TERRENO EDIFICABILE**

ubicato alla frazione di LAGOPESOLE ( Avigliano ) in Corso Umberto I° o Piazza Federico II - foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4 ( fabbricato ) - foglio 22 Particella 298 ( terreno )

Valore precedente applicato/mq + 15% = Valore attuale di mercato/mq.

**€/MQ. 1471.90 X 15% = €/MQ. 1692.68**

il più probabile valore di mercato al metro/quadrato cui può essere compravenduto l' intero immobile.

**- LOTTO - A -**

( Palazzina Uffici piano terra più porzione di capannone )

- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .

- mq.763.40 x € 671.40 = ..... € 512.546,76

**- LOTTO - B -**

( Palazzina Uffici pianoone di capannone )

- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore primo più porzi del lotto .

- mq.823.50 x € 671.40 = ..... € 552.897,90

**- LOTTO - C -**

( Porzione di capannone )

- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .

- mq.1.147,20 x € 604.25 = ..... € 693.195,60

**- LOTTO - D -**

( Fabbricato foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4

Terreno foglio 22 Part. 298 )

- Superficie coperta x Valore di mercato/mq = Valore del lotto .

- mq.150.00 x € 1692.68 = ..... € 253.902,00

Il tutto come meglio si evince dall' allegato planimetrico ( in dividuazione lotti ).

**- RIEPILOGO LOTTI -**

**- LOTTO " A " -**

- Palazzina Uffici piano terra più porzione di capannone  
mq. 763,40.....€ 512.546,76

**- LOTTO " B " -**

- Palazzina Uffici piano primo più porzione di capannone  
mq. 823,50.....€ 552.897,90

**- LOTTO " C " -**

- Porzione di capannone  
mq. 1.147,20.....€ 693.195,60

**- LOTTO " D " -**

- Fabbricato foglio 22 Part. 196 sub. 1 - 4 & Terreno foglio 22 Part. 298  
mq - 150,00.....€ 253.902,00

**- IMPORTO TOTALE STIMATO -**

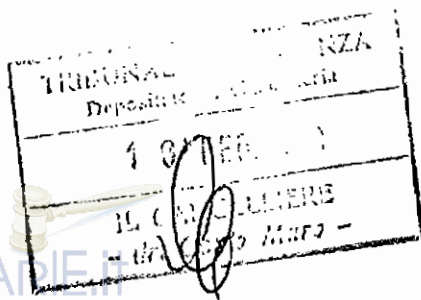
**- SOMMA DEI LOTTI -**

( Lotto A + Lotto B + Lotto C + Lotto D )

( 512.546,76 + 552.897,90 + 693.195,60 + 253.902,00 )

**€ 2.012.541,66**

Tanto e' in grado di riferire il sottoscritto in evasione all'incarico, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e delucidazione.



( geom. Vito Rocco MOLINARI )



# ORIGINALE



## TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE

R.G. 110/97

### **ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO**

da

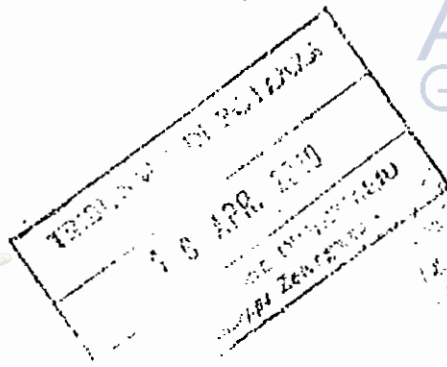


CONTRO



Data Incarico 26.03.2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
geom. Vito Rocco MOLINARI

# - I N D I C E -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

1. OGGETTO

2. PREMessa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

3. CHIARIMENTI

4. FRAZIONAMENTO DEL 13 AGOSTO 1993

5. ATTO NOTARILE DI CESSIONE AREA CON DIRITTO DI PROPRIETA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

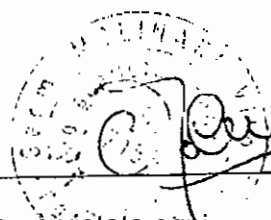
6. STRALCIO PLANIMETRICO

7. INGRANDIMENTO STRALCIO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE PARTICELLE IN PROPRIETA' E PARTICELLE CON DIRITTO DI SUPERFICE.

8. PARCELLA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Ill.mo sig. GIUDICE dell'ESECUZIONE

Sezione Civile  
Tribunale di Potenza.

**O G G E T T O:** Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel  
Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da " [REDACTED] "  
contro [REDACTED] "

Esecuzione n. 110/97.

**- CHIARIMENTI -**

**P R E M E S S A**

In data 19.01.2001, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, *ge om.* Vito Rocco MOLINARI, regolarmente Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° 573, l'incarico di redigere consulenza tecnica riguardante il procedimento in oggetto, in data 23.05.2008 sotto il già prestato giuramento si invitava il sottoscritto CTU a fornire i **CHIARIMENTI** di cui al verbale di udienza del 13.02.2007, in data 26.03.2010 venivano richiesti ulteriori **CHIARIMENTI** il tutto come da verbale d'udienza del 04-12.2009.

Nel giorni successivi a quello del presente incarico, il sottoscritto effettuava vari sopralluoghi presso l'UTE di Potenza, e gli Uffici Comunali di Avigliano, estraendo dai Registri e dalle Mappe quanto necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto ( si chiedo venga chiamato a chiarimenti il CTU al fine di stabilire la parte di terreno in Capo al Comune di Avigliano e provvedere alla eventuale divisione ).

Da un attento esame della documentazione reperita nonché da quella già agli atti si riferisce quanto segue:

Il lotto di terreno su cui insiste l'azienda, originariamente risultava censito nel NCT del Comune di Avigliano in mappa al foglio 36 particelle n.° 401 - 405 e 416, per una superficie

pari a mq. 8.081, il tutto pervenuto alla [redacted] con atto per notar Di Lizia in data 9 Maggio 1991 e registrato a Potenza il 13 Maggio 1991 al n.° 1345, con detto Atto Il Comune di Avigliano, in esecuzione delle delibere Consiliali n.° 98 del 27 Ottobre 1990 e n.° 13 del 26 Febbraio 1991, concedeva in diritto di superficie per 99 anni rinnovabili, il lotto di cui prima, il tutto confinante con Tratturo Varco di Lavello, proprietà Comunale e proprietà [redacted]

Con successiva delibera del Consiglio Comunale di Avigliano del 18 Settembre 1993, successivamente ratificato con "ATTO NOTARILE DI CESSIONE DI AREA CON DIRITTO DI PROPRIETA' del 22/11/1993" a firma del notaio Dott. INCORONATA COVIELLO da Potenza, parte di detto lotto veniva concesso alla [redacted]. In Diritto di Proprietà e parte in Diritto di Superficie, pertanto per meglio individuare i due nuovi lotti si procedeva alla redazione di frazionamento regolarmente approvato dall' UTE di Potenza in data 22 Settembre 1993 protocollo 6977 da cui scaturivano le seguenti particelle:

- Foglio 36 particella 627 di mq. 2736 ( Ex 401/b );
- Foglio 36 particella 629 di mq. 1.293 ( ex 405/b );

Il tutto per una superficie pari a mq. 4.029 che formano il lotto con Diritto di Proprietà.

- Foglio 36 Particella 626 di mq. 2.756 ( Ex 401/a );
- Foglio 36 Particella 416 di mq. 6;
- Foglio 36 Particella 628 di mq. 1.290 ( ex 405/a );

il tutto per una superficie pari a mq 4.052 che formano il lotto con Diritto di Superficie.

Con successivo frazionamento del 25 Marzo 1994 ( Introduzione in mappa dei fabbricati ) scaturiscono le seguenti particelle:

- Foglio 36 Particella 630 ( ex 627 ) Capannone Industriale proprietà [redacted]
- Foglio 36 Particella 633 ( ex 629 ) Palazzina Uffici proprietà [redacted]
- Foglio 36 Particella 632 ( ex 629 ) Cabina Enel proprietà [redacted]
- Foglio 36 Particella 631 ( ex 629 suolo con diritto di Proprietà - proprietà [redacted]
- Foglio 36 Particella 416 ( suolo con diritto di Superficie - concedente Comune di Avigliano).
- Foglio 36 Particella 419 ( Retto Stradale ).
- Foglio 36 Particella 626 ( Ex 401/a suolo con diritto di Superficie concedente Comune di Avigliano).

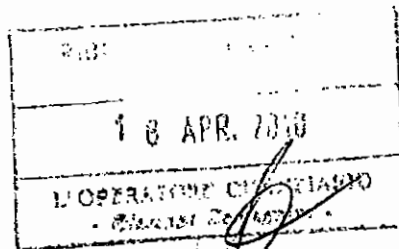
- Foglio 36 Particella 628 ( Ex 405/a suolo con diritto di Superficie concedente Comune di Avigliano).

*il tutto come si evince dagli allegati planimetrici.*

Tanto e' in grado di riferire il sottoscritto in evasione all'incarico, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e delucidazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



IL C.T.U.  
geom. Vito Rocco MOLINARI

*[Handwritten signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it