TRIBUNALE DI POTENZA

STUDIO TECNICO
ARCH. ANTONIO MORESE
Via del Popolo n. 28 Tel. 0971410854
85100 Potenza
moresearch@tiscali.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento n. 12/06 contro

RELAZIONE - STIMA DI VALORE DI IMMOBILE – VISURE – PLANIMETRIE – FOTOGRAFIE – NOTA SPESE PARCELLA

POTENZA

IL C.T.U.
Arch. Antonio Morese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con ordinanza emessa in data 05/02/2009, si nominava il sottoscritto, architetto Antonio Morese con studio in Potenza alla via del Popolo n. 28, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di potenza al n. 326, quale C.T.U. nel procedimento n.12/06 nei confronti di .

RISPOSTE AI QUESITI

Essendo i beni pignorati consistenti esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa si procede alla risposta dei quesiti dal n. 4.

Quesito n. 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

I beni pignorati indicati negli atti di proprietà della nata a il e residente a alla , sono:

OMISSIS

- Terreno sito in Corleto Perticara (PZ) alla C/da Perticara; superficie: 6.27.86. In catasto: Foglio 24 part. 18, di proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure effettuate in catasto risultano le seguenti particelle:

10. terreno in Corleto Perticara (PZ) identificato in catasto al foglio 24 particella 18, Qualità Seminativo Classe 2 di Ha 6 are 27 ca 86 R.D. € 113,49 R.A. € 81,07

tutte intestate a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutte intestate a:
- xxxxxxxxxxxxxx Livellario
- xxxxxxxxxxxxxxxx, Diritto del concedente.

I terreni indicati non risultano intestati xxxxxxxxxxxxxxx perché non risulta volturato in Catasto l'atto del 10/02/1983 con cui il sig. xxxxxxxxxx e donava tali beni, come esplicitato anche dalla Certificazione Notarile.

Quesito n. 5. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Gli immobili pignorati consistono interamente in terreni agricoli allo stato destinati a pascolo.

Quesito n. 6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

l'esecutata risulta sposata ed in regime di separazione di beni

Quesito n. 7. Riferisca dell'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, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Non è stata appurata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene.

Quesito n. 8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non è stata appurata l'esistenza di alcun vincolo.

Quesito n. 10. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Alla stima del valore di mercato degli immobili seguenti si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo, e certamente il più vicino ai valori reali di compravendita, quindi il più adatto a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", che risultano di conseguenza facilmente comparabili tra loro.

CONSIDERAZIONI SUL COMUNE DI CORLETO PERTICARA (PZ) ED IN PARTICOLARE SULLA ZONA IN CUI INSISTONO I TERRENI PERIZIATI

Il comune di Corleto Perticara (PZ) si trova nella zona interna della Basilicata a circa 65 km. Di distanza dal capoluogo cui è collegato dalla SS 92. E' posto a 750 m. sul livello del mare e contava al censimento del 2001 circa 3.000 abitanti.
La vocazione produttiva tipica è costituita dall'attività agricola e zootecnica, ma recentemente sono stati scoperti alcuni giacimenti di petroliferi che hanno causato un elevato notevole innalzamento del valore medio dei terreni una volta agricoli ma ora potenzialmente ricchi di petrolio.

STIMA DEI TERRENI

DESCRIZIONE COMUNE DEI TERRENI AI FOGLI 24-25-27

Tutti i terreni seguenti identificati ai fogli 24, 25 e 27, ricadono in zona "Agricola" come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corleto Perticara (PZ).
Distano dal centro abitato circa 5 km. E sorgono in quella che è oggi ritenuta una zona di alto interesse minerario, poiché come già detto, pare sottendere un grosso giacimento petrolifero. Infatti nelle immediate adiacenze dei terreni pignorati sono già stati perforati dei pozzi dalla industria petrolifera francese *Total* e quindi **si suppone con ragionevole certezza che anche il sottosuolo delle particelle oggetto della presente stima sia ricco di petrolio, cosa che ne innalza notevolmente il valore.**

VALUTAZIONE COMUNE A TUTTE LE PARTICELLE

Per quanto detto e ribadito in precedenza, i prezzi praticati nella zona per operazioni di compravendita di terreni agricoli dalle caratteristiche e qualità simili a quelli in oggetto sono lievitati negli ultimi anni consentendo transazioni per importi di notevole entità rispetto ai terreni agricoli. Per quanto appreso da indagini svolte e contattando tecnici sul luogo, è stato portato a conoscenza del sottoscritto di transazioni conclusesi con valutazioni da 5,00 a 7,50 € per mq. di terreno anche se taluni parlano di valutazioni di tecnici che giungono fino a 30,00 € per mq. per terreni vicini a quelli in oggetto.
Tenuti quindi presenti tali fattori si può ritenere con sufficiente approssimazione congrua una valutazione di **€ 6,25** per mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*

TERRENO L

DATI CATASTALI

Terreno in Corleto Perticara (PZ) identificato in catasto al foglio 24 particella 18, Qualità Seminativo Classe 2 di Ha 6 are 27 ca 86 R.D. € 113,49 R.A. € 81,07
intestato a:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1000/1000

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE €/mq	VALORE €
Foglio 24 part. 18	Seminativo Classe 2	Mq. 62.786	6,25	392.412,50

L) <u>€ 392.412,50</u>

DICONSI € trecentonovantaduemilaquattrocentododici,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO DEL VALORE TOTALE DEI BENI

A) valore stimato del terreno;	€	87.437,50
B) valore stimato del terreno;	€	104.943,75
C) valore stimato del terreno;	€	4.468,75
D) valore stimato del terreno;	€	71.137,50
E) valore stimato del terreno;	€	15.925,00
F) valore stimato del terreno;	€	3.981,25
G) valore stimato del terreno;	€	29.981,25
H) valore stimato del terreno;	€	6.875,00
I) valore stimato del terreno;	€	33.400,00
L) valore stimato del terreno;	€	392.412,50
M) valore stimato del terreno;	€	38.256,25
N) valore stimato del terreno;	€	14.268,75
O) valore stimato del terreno;	€	117.425,00
P) valore stimato del terreno;	€	16.418,75
Q) valore stimato del terreno;	€	26.500,00
R) valore stimato del terreno:	€	33.750,00
Valore totale	**€**	**997.181,25**

Diconsi € novecentonovantasettemilacentottantuno,25

*

Il C.T.U.
Arch. Antonio Morese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO SINTETICO

I beni oggetto della perizia di proprietà di consistono in:

- omissis

- terreno in Corleto Perticara (PZ) identificato in catasto al foglio 24 particella 18, Qualità Seminativo Classe 2 di Ha 6 are 27 ca 86 R.D. € 113,49 R.A. € 81,07

Valore € 392.412,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il C.T.U.
Arch. Antonio Morese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

- Riepilogo sintetico, relazione completa in formato Word e Pdf, fotografie digitalizzate;
- Formazione dei Lotti;
- Estratti di mappa;
- Fotografie;
- Verbale di accesso e sopralluogo;
- Copia delle comunicazioni della visita di sopralluogo ecc.;
- Copia di certificati di residenza ecc.;
- Fotocopie fatture, spese postali ecc.;
- Cd rom contenente la relazione e le foto digitalizzate;
- Nota spese e parcella.

Si restituisce il fascicolo ritirato il giorno 22/09/2009

Potenza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009