

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Registro generale n. 180/90

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO : Consulenza Tecnica di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da Banca di Lucania S.p.a. nei confronti dei sigg.

### FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI

COMMITTENTE : illmo sig. Giudice del Procedimento

#### Indice:

- Relazione pagg. 2 - 3
- Verbale pagg. 4 - 5

#### Allegati:

- "A" locali ubicati al piano terra: pagg. 7 - 20
  - Grafici aggiornati di divisione in lotti
  - Elaborati DOCFA di frazionamento
- "B" locali di sottotetto: pagg. 21 - 26
  - Grafici aggiornati di divisione in lotti
  - Elaborati DOCFA di frazionamento
- "C" tabella di calcolo dei valori dei lotti fabbricati: pagg. 27 - 28
- "D" visure catastali aggiornate pagg. 29 - 35
- "E" specifica competenze tecniche pagg. 36 - 37

Avigliano, 22 ottobre 2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

geom. Antonio Martinelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### **PREMESSA**

Con Decreto emesso in data 18 aprile 2008 dal Giudice Delegato del Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso dalla Banca di Lucania S.p.A. con Sede in Potenza alla Via Marco-  
ni, nei confronti dei sigg. iscritto al Registro Generale n. 180/90, il sottoscritto geom. Antonio Martinelli veniva incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio per provvedere al frazionamento degli immobili fabbricati acquisiti nel procedimento di cui sopra, giusta istanza in data 10 ottobre 2006 del Notaio Antonio Di Lizia in Potenza, ovvero:

### Immobili intestati a Gentilesca Rocco e Troiano Carmela

- 1) Locale artigianale ubicato al piano terra del fabbricato in Ruoti alla Via Appia snc., identificato in catasto urbano al Foglio n.23 part.la 664 sub 8, consistenza mq. 773;
- 2) Locale al piano di sottotetto ubicato nel fabbricato sito in Ruoti alla Via Appia snc., ricadente al Foglio n.23 part.la n. 664, con superficie utile di mq. 327,73, attualmente non censito.

Il c.t.u., sulla scorta delle indicazioni risultanti dalla documentazione ricevuta in sede di giuramento al conferimento dell'incarico, e della Consulenza Tecnica di Ufficio dal medesimo espletata e depositata il 7 aprile 2003 presso il Tribunale Civile di Potenza, ha redatto la presente relazione esplicativa delle operazioni peritali svolte.

Lo scrivente, prima di effettuare il frazionamento degli immobili in perizia, ha verificato presso l'Agenzia del Territorio di Potenza che gli stessi non hanno subito alcuna variazione che ne abbia modificato gli identificativi catastali di costituzione. Si è proceduto quindi alla redazione del Tipo di Frazionamento nelle modalità di seguito descritte. L'unità immobiliare del piano terra (*Foglio n.23 part.la 664 sub 8*), consistente in un unico grande locale avente superficie di mq. 773 (*consistenza catastale*) è stato frazionato in quattro locali, come peraltro già schematizzati dallo scrivente nella "ipotesi di divisione in lotti" di cui alla precedente consulenza tecnica di ufficio (*Lotti 1-2-3-4*). Gli immobili conservano attualmente la destinazione d'uso originaria ovvero quella di locali artigianali. Il vecchio identificativo catastale (*sub 8*) è stato soppresso poiché ha generato le nuove unità immobiliari identificate con i numeri di subalterno 9-10-11-12 (vedi all. A).

Anche per il locale di sottotetto, consistente in un unico vano avente superficie utile pari a mq. 327,73, si è operato il censimento-frazionamento da cui sono scaturite quattro unità che sono state censite in catasto come "in corso di costruzione". Pertanto, allo stato odierno dette unità immobiliari sono identificate in catasto con i numeri di subalterno 14-15-16-17, e non essendo ancora ultimate, non hanno alcuna rendita catastale. Ad ogni buon conto si ricorda che i locali in parola mancano dei pavimenti, degli infissi, dei rivestimenti e degli impianti idrico-sanitario ed elettrico. Costano invece di parte delle tompagnature dei muri perimetrali in cor-

rispondenza dell'androne di accesso e delle serrande avvolgibili in pvc presenti sulle aperture ubicate sui prospetti laterali. Per esigenze di mercato, e per il fatto che i locali di sottotetto hanno la possibilità di comunicazione diretta con gli appartamenti sottostanti si è ipotizzata la vendita in accorpamento con esse come già esposto nella menzionata consulenza tecnica di ufficio del 7 aprile 2003. Pertinenza dei quattro locali di sottotetto è un ballatoio-passerella in comune, che in futuro potrà costituire accesso diretto dall'androne situato al piano primo previa realizzazione di una scala di collegamento con il sopradetto ballatoio-passerella. Quest'ultimo è riportato in catasto come " *bene comune non censibile*" e corrisponde al subalterno 13 (vedi allegato B).

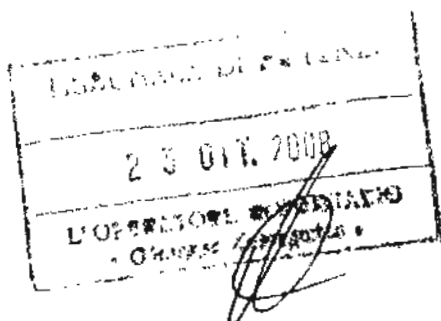
Al fine della presentazione degli atti del menzionato frazionamento presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, lo scrivente ha sottoposto gli stessi alla firma da parte dell'intestatario sig. \_\_\_\_\_ come risultante dall'apposito verbale redatto in data 7 ottobre 2008.

Per assicurare una più immediata consultazione degli elaborati, soprattutto in considerazione dell'assegnazione dei nuovi identificativi catastali delle unità frazionate, lo scrivente ha rielaborato la "tabella di calcolo dei valori dei lotti fabbricati" (allegato M), già redatta nell'ambito della precedente consulenza tecnica di ufficio, senza apportare alcuna modifica dei valori di mercato relativi all'epoca in cui venne effettuata la stima (vedi allegato C in sostituzione dell'allegato M della c.t.u. del 7 aprile 2003). Il c.t.u. ha estratto infine le visure catastali in data 15 ottobre 2008 presso l'Agenzia del Territorio di Potenza (vedi allegato D).

Per quanto non specificato nella presente relazione si rimanda agli elaborati tecnici prodotti in allegato.

La presente consulenza tecnica si compone di n.5 fogli di relazione stampati su una sola facciata, incluso il verbale del 7 ottobre 2008, più n.32 fogli in allegato, per un totale di n. 37 fogli, e, viene depositata in duplice copia presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Potenza.

Avigliano, 22 ottobre 2008



Il C.T.U.  
geom. Antonio Martinelli

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Registro generale n. 180/90

**OGGETTO :** Consulenza Tecnica di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da Banca di Lucania S.p.a. nei confronti dei

### FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARI

**COMMITTENTE :** ill.mo sig. Giudice del Procedimento

## ALLEGATI

<b>"A" locali ubicati al piano terra:</b>	<b>pagg. 7 - 20</b>
- Grafici aggiornati di divisione in lotti	
- Elaborati DOCFA di frazionamento	
<b>"B" locali di sottotetto:</b>	<b>pagg. 21- 26</b>
- Grafici aggiornati di divisione in lotti	
- Elaborati DOCFA di frazionamento	
<b>"C" tabella di calcolo dei valori dei lotti fabbricati:</b>	<b>pagg. 27 - 28</b>
<b>"D" visure catastali aggiornate</b>	<b>pagg. 29 - 35</b>
<b>"E" specifica competenze tecniche</b>	<b>pagg. 36 - 37</b>

Avigliano, 22 ottobre 2008





TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI DEI LOTTI FABBRICATI

ALLEGATO "C"

UNITÀ IMMOBILIARE	Superficie utile mq.	Balconi mq 25% della superficie	Pertinenza h= 3,17 60% della superficie	Pertinenza h= 2,11 50% della superficie	Pertinenza h= 1,58 25% della superficie	Superficie convenzionata di calcolo mq	Prezzo Euro/mq	TOTALE VALORE IMMOBILE COMPLETO CON FINITURE STANDARD EURO	A DETRARRE SPESE PER FINITURE E DI COMPLETAMENTO EURO	A DETRARRE SPESE CONDOMINIALI EURO	QUOTA DI 1/4 LOCALE DI SOTTOTETTO EURO 68.823,30 / 4	TOTALE VALORE SINGOLO LOTTO EURO
<b>LOTTO 1</b> Fg. 23 part. 664 sub 9 (locale Artigianale)	169,27			0,50*(40,83+19,57)	0,25*45,94	210,95	€ 630,00	€ 132.898,50	€ 4.092,93			€ 128.805,57
<b>LOTTO 2</b> Fg. 23 part. 664 sub 10 (locale Artigianale)	173,69		0,60*27,27			190,05	€ 630,00	€ 119.731,50	€ 8.419,30			€ 110.312,20
<b>LOTTO 3</b> Fg. 23 part. 664 sub 11 (locale Artigianale)	149,54					149,54	€ 630,00	€ 94.210,20	€ 8.184,90			€ 86.025,30
<b>LOTTO 4</b> Fg. 23 part. 664 sub 12 (locale Artigianale)	147,70					147,70	€ 640,00	€ 94.628,00	€ 4.092,93			€ 90.435,07
<b>LOTTO 5</b> Fg. 23 part. 664 sub 4 (Appartamento)	115,28	0,25*36,59				124,19	€ 650,00	€ 80.723,50	€ 3.702,54	€ 2.129,54	€ 17.205,82	€ 92.097,24
<b>LOTTO 6</b> Fg. 23 part. 664 sub 5 (Appartamento)	127,29	0,25*32,81				135,44	€ 700,00	€ 94.808,00	€ 1.848,91	€ 2.395,83	€ 17.205,82	€ 107.769,08
<b>LOTTO 7</b> Fg. 23 part. 664 sub 6 (Appartamento)	125,11	0,25*(18,87+2,93)				130,06	€ 700,00	€ 91.042,00	€ 3.015,87	€ 2.347,69	€ 17.205,82	€ 71.884,36
<b>LOTTO 8</b> Fg. 23 part. 664 sub 7 (Appartamento)	113,39	0,25*(21,72+2,93)				119,55	€ 700,00	€ 83.665,00	€ 3.669,30	€ 2.093,13	€ 17.205,82	€ 64.238,39
<b>LOCALE DI SOTTOTETTO</b> Fg. 23 part. 664 sub 14	81,93					81,93	€ 210,00	( € 68.823,30 / 4 )	Il locale di sottotetto risulta privo delle finiture. Ai fini della vendita è accorpato con l'appartamento di cui al LOTTO n. 5 (vedi relazione)			
<b>LOCALE DI SOTTOTETTO</b> Fg. 23 part. 664 sub 15	81,93					81,93	€ 210,00	( € 68.823,30 / 4 )	Il locale di sottotetto risulta privo delle finiture. Ai fini della vendita è accorpato con l'appartamento di cui al LOTTO n. 6 (vedi relazione)			
<b>LOCALE DI SOTTOTETTO</b> Fg. 23 part. 664 sub 16	81,93					81,93	€ 210,00	( € 68.823,30 / 4 )	Il locale di sottotetto risulta privo delle finiture. Ai fini della vendita è accorpato con l'appartamento di cui al LOTTO n. 7 (vedi relazione)			
<b>LOCALE DI SOTTOTETTO</b> Fg. 23 part. 664 sub 17	81,93					81,93	€ 210,00	( € 68.823,30 / 4 )	Il locale di sottotetto risulta privo delle finiture. Ai fini della vendita è accorpato con l'appartamento di cui al LOTTO n. 8 (vedi relazione)			
Fg. 23 part. 666 (Loc. Deposito)	30,61	Il fabbricato viene accorpato in unico lotto comprendente i terreni limitrofi - Fg. 23 parte nn. 665-668-671-674-676 (LOTTO n 17)				30,61	€ 250,00	€ 7.658,60				€ 7.658,60
<b>LOTTO 9</b> Prefabbricato in lamiera (Loc. Deposito)	100,21					100,21	€ 25,00	€ 2.505,26				€ 2.505,26
<b>TOTALE</b>								€ 870.913,85				€ 762.031,06

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