

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] e [REDACTED].

R.G.E. n. 39/99-

PREMESSA

In data 10.10.2008, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato 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 al n.° 573, l'incarico di redigere la presente consulenza.

Dopo il giuramento di rito erano posti i seguenti quesiti:

1. se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]
POTENZA

descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. indichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
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;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;
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;
11. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per

Adobe - Acrobat) di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero d'interno);

12. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

SOPRALLUOGO

In riferimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, dopo aver effettuato, nei giorni precedenti, vari sopralluoghi presso l'U T E di Potenza e Comunali di Filiano, ed estraendo dai Registri e dalle Mappe quanto necessario per l'espletamento dell'incarico (il tutto per verificare, alla data odierna, la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento), per poter acquisire ogni notizia utile relativa sia alla " Conformità Urbanistica " che all'attuale " Destinazione Urbanistica " dei beni pignorati.

Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione acquisita, e dopo aver attentamente esaminato gli atti del presente procedimento, comunicava alle parti, il tutto a mezzo nota raccomandata con avviso di ricevimento del 03.01.2009 regolarmente ricevuta dagli stessi, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, precisamente il giorno 31.01.2009 alle ore 9.00.

Tale giorno, sul luogo convenuto, oltre al sottoscritto ed al proprio collaboratore, era presente la sig. [REDACTED] la quale si dichiarava disponibile a **collaborare** con il sottoscritto, pertanto lo scrivente procedeva a compilare il verbale di sopralluogo dando così inizio alle operazioni peritali di rito.

**IN RIFERIMENTO ALLA DOMANDA FATTAGLI DALLLO SCRIVENTE
SUL PROPRIO REGIME PATRIMONIALE LA STESSA RIFERIVA DI ESSERE
VEDOVA DEL SIG. [REDACTED] DECEDUTO NEL MESE DI**

[REDACTED]

 3

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA -

COMUNE DI - FILIANO " **Contrada/Via Scalera** " -
(FABBRICATO)

FOGLIO 3 PARTICELLA 1667

L' immobile in oggetto è ubicato alla **Contrada/Via Scalera** del **Comune di Filiano** :

Esso è stato realizzato in conformità alle **autorizzazioni e concessioni** rilasciate dal Comune di **Filiano**;

Esso si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, il tutto in struttura portante in muratura, collegati tra di loro da scala interna, di vecchia costruzione;

Esso è fornito di tutti gli impianti di prima necessità (Acqua, luce, fogna, ecc.), oltre ad essere in un buono stato d'uso e manutenzione, il tutto come si evince dall'allegato elaborato fotografico;

Esso, in base alla tipologia di rifiniture, può essere catalogato nelle categorie di Abitazioni di tipo Economico;

Esso si sviluppa su una superficie lorda complessiva di **circa mq. 225.00** così suddivisi:

Piano Terra " ingresso - porticato - ripostiglio - garage " di circa mq. 85.00 lordi;

Piano Primo " disimpegno - soggiorno/pranzo - cucina - letto - letto bagno - balcone - balcone - balcone " di circa mq. 140.00 lordi;

In riferimento alla distribuzione interna ci si riporta **integralmente alle planimetrie catastali fatta eccezione per qualche piccolissima modifica interna del divisorio tra la cucina ed il soggiorno - pranzo**;

Esso confina con proprietà [REDACTED] mentre per i rimanenti lati affaccia su terreno di proprietà ;

Dagli accertamenti svolti si è riscontrata la piena corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell' **Atto di Pignoramento**;

Esso, alla data odierna, è tenuto in uso dalla sig.ra [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

Il tutto come si evince dall'allegato elaborato fotografico e planimetrico allegato alla presente.

COMUNE DI - FILIANO " **Contrada/Via Scalera** " -
(FABBRICATO)

FOGLIO 3 PARTICELLA 1660 SUB 1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature]

4

L'immobile in oggetto è ubicato alla **Contrada/Via Scalera** del **Comune di Filiano**;

Esso è stato realizzato in conformità alle **autorizzazioni e concessioni** rilasciate dal Comune di **Filiano**;

Esso si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, il tutto in struttura portante in muratura, collegati tra di loro da scala interna;

Il piano terra adibito ad officina meccanica/autorimessa è fornito di tutti gli impianti di prima necessità (Acqua, luce, fogna, ecc.),oltre ad essere in un mediocre stato d'uso e manutenzione, mentre il primo piano risulta sprovvisto di qualsiasi tipo di rifinitura il tutto come si evince dall'allegato elaborato fotografico.

Esso si sviluppa su una superficie lorda complessiva (piano terra più piano primo) di **mq. 460 circa**;

In riferimento alla distribuzione interna ci si riporta **integralmente alle planimetrie catastali, fatta eccezione per qualche apertura ubicata in posto diverso da quello riportato in mappa**;

Esso confina con proprietà [redacted] mentre per i rimanenti lati affaccia su terreno di proprietà ;

Dagli accertamenti svolti si è riscontrata la piena corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell' **Atto di Pignoramento**;

Esso, alla data odierna, è tenuto in uso dalla sig.ra [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

Il tutto come si evince dall'allegato elaborato fotografico e planimetrico allegato alla presente.

- S T I M A -

Dalle informazioni assunte, lo scrivente, per poter determinare il più probabile **valore venale attuale** del bene in oggetto, ha tenuto in considerazione i prezzi con i quali, mediamente, sono stati compravenduti, negli ultimi mesi, immobili simili a quelli in oggetto (**fabbricati**) rispettivamente al metro quadrato o, tenendo presente i seguenti criteri:


5

1. **fabbricati** (stato di manutenzione e conservazione, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale piazzale/terreno antistante e circostante ad esso ecc.).

COMUNE DI - FILIANO - " Contrada/Via Scalera " -

(IMMOBILE)

FOGLIO 3 PARTICELLA 1667

Catastralmente la particella 1667 è intestata a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- [redacted] (Proprietario per acquisto del suolo [redacted]

L'immobile in oggetto, ubicato **alla Contrada/Via Scalera del Comune di Filiano;**

- Esso, sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo confina con proprietà [redacted] mentre per i rimanenti lati affaccia su terreno di proprietà ;
- In base agli accertamenti fatti in loco (**valore degli immobili riferiti al mercato immobiliare locale**) , nonché da quanto innanzi già riferito, sono stati compravenduti da un **minimo di € 250/mq ad un massimo di € 350/mq.** ed andando a mediare i valori di cui prima, si avrà **€ 300/mq.** che è il **valore più probabile** a mq. cui può essere **compravenduto il bene in oggetto, per cui avremo:**

- ABITAZIONE

mq. 225.00 x € /mq 300=€ 67.500

Il tutto per un importo totale in C.T. pari ad € 68.000

COMUNE DI - FILIANO - " Contrada/Via Scalera " -

(FABBRICATO)

FOGLIO 3 PARTICELLA 1660 SUB 1-2

Catastralmente la particella 1660 Sub 1 - 2 è intestata a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- [redacted] (Possessore per acquisto della riforma fondiaria in bari venditore);

L'immobile in oggetto, ubicato **alla Contrada/Via Scalera del Comune di Filiano;**

- Esso, si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo confina con proprietà [REDACTED] mentre per i rimanenti lati affaccia su terreno di proprietà ;
- In base agli accertamenti fatti in loco (**valore degli appartamenti riferiti al mercato immobiliare locale**) , nonché da quanto innanzi già riferito, sono stati compravenduti da un **minimo di € 250/mq ad un massimo di € 300/mq.** ed andando a mediare i valori di cui prima, si avrà **€ 275/mq.** che è il **valore più probabile a mq. cui può essere compravenduto il bene in oggetto, per cui avremo:**

- IMMOBILE

mq.460,00 x €/mq 275 =€ 126.500

Il tutto per un importo totale in C.T. pari ad € 127.000

- FORMAZIONE LOTTO OMOGENEO -

- COMUNE DI FILIANO -

- LOTTO " A " -

FABBRICATO ubicato **alla Contrada/Via Scalera del Comune di Filiano** confina con proprietà [REDACTED] mentre per i rimanenti lati affaccia su terreno di proprietà ;

- Catastralmente è intestato a:
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietario per acquisto del suolo ESAB)

- DATI CATASTALI -

Foglio 3 Particella 1667 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 6 -

- VALORE DEL LOTTO.....€ 62.000 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7

- LOTTO " B " -

FABBRICATO ubicato alla Contrada/Via Scalera del Comune di Filiano,
confina con proprietà [redacted] mentre per i rimanenti lati
affaccia su terreno di proprietà ;

Catastralmente è intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- [redacted] (Possessore per acquisto della riforma fondiaria in
bari venditore);

- DATI CATASTALI -

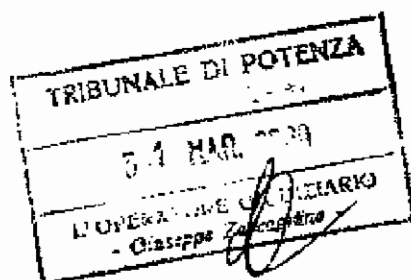
Foglio 3 Particella 1660 Sub 1 - Cat. C/3 - Cl. 4 - Consistenza mq. 164 -

Foglio 3 Particella 1660 Sub 2 - Cat. C/2 - Cl. 4 - Consistenza mq. 175 -

- Valore del Lotto.....€127.000 -

Tanto è in grado di riferire il sottoscritto, in evasione all'incarico ricevuto .

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito.



U.C.T.U.
Geom. Vito Rocco MORIMANI
[Signature]