

TRIBUNALE DI POTENZA

R.G.75/96 ESEC.



OGGETTO: RELAZIONE TECNICA PER LA STIMA DEI BENI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE NEI CONFRONTI DI

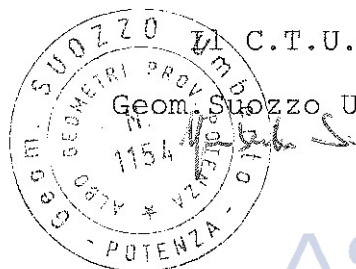


INCARICO: 28.09.2001

UDIENZA: 30.05.2003

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Potenza, 26.05.2003



PREG.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI PRESSO IL
TRIBUNALE DI POTENZA

RELAZIONE TECNICA PER LA STIMA DEI BENI OGGETTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

[REDACTED] R.G. 75/96 ESEC.

PREMESSA

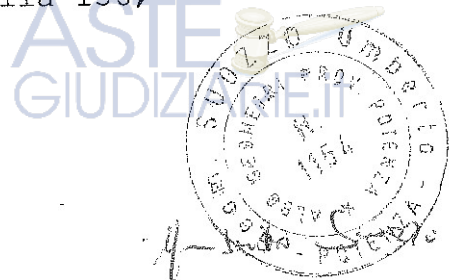
Nell'udienza del 28.09.2001 La S.V. Ill.ma affidava
al sottoscritto geometra Suozzo Umberto l'incarico
di consulente tecnico d'ufficio nella causa citata
in epigrafe.

Nell'udienza del 22.03.02 il sottoscritto
prestava il giuramento di rito ed accettava
l'incarico di determinare il valore dei seguenti
beni:

- 1) Fabbricato in Avigliano via Sacco , in
catasto al Fg.88 n. 496/7 di proprietà di
[REDACTED]
- 2) Terreno in Ruoti, c.da Abetina di are 63,20,
in catasto al Fg. 17 p.lla 146 (n. 7
dell'atto di pignoramento e Lotto VII
dell'avviso di vendita SEM;
- 3) Terreno in Avigliano, alla via S.Vito, di are
9,42, in catasto al Fg. 80 p.lla 156;

SOPRALLUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dopo attento esame della documentazione allegata al sottofascicolo del procedimento e dopo aver inviato gli avvisi a mezzo raccomandate alle parti, alle ore 10,00 del 18.10.2002 il sottoscritto si è recato presso l'abitazione del Signor [REDACTED] sita in via G.B. Sacco n. 15 di Avigliano per iniziare le operazioni peritali.

Sul posto era presente il Signor [REDACTED] che si è reso disponibile ed ha partecipato attivamente ai rilievi dell'appartamento.

Successivamente si è preso visione dei terreni in località Abetina di Ruoti e di quello in località S.Vito di Avigliano.

DESCRIZIONE DEI BENI

① **Appartamento**

L'appartamento è sito in via G.B.Sacco n. 15 di Avigliano ed è occupato direttamente dai Signori [REDACTED], coniugi.

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano secondo di un edificio in cemento armato che si presenta in ottime condizioni di stabilità e manutenzione.

La superficie lorda vendibile è di circa mq. 133 e le rifiniture sono del tipo economico.



L'appartamento è costituito da ampio salone, ingresso, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere da letto oltre a tre balconi.

L'altezza di interpiano è di ml. 2,75.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di Potenza, Comune censuario di Avigliano Fg. 88 n. 496 sub 7 Cat. A/2 classe 4 vani 6,5 R.C. € 446,48; via Villa Corbo P.2 int. 3; intestato a [REDACTED]

nata ad Avigliano il 20.07.1949 proprietaria per 1000/1000.

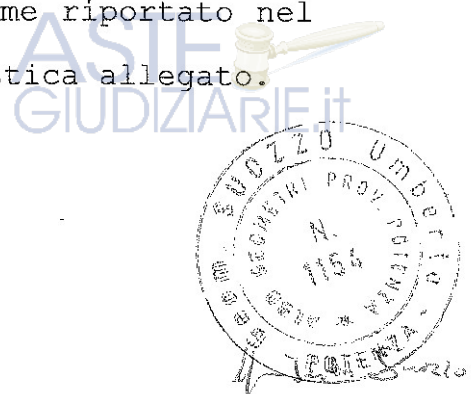
L'immobile è pervenuto con atto pubblico per notaio Claps Rep. 20433 Reg. a Potenza il 26.05.1986 n. 2339.

② **Terreno in agro di Ruoti località Abetina.**

Trattasi di terreno sito in agro di Ruoti e riportato al N.C.T. Fg. 17 n. 146 della superficie di are 63 e c.a. 20 R.D. € 8,16 R.A. € 1,63 censito come Bosco Alto di classe 1^.

Durante il sopralluogo si è costatato che trattasi di terreno incolto produttivo con diffusa presenza di vegetazione a cespugli.

Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricade in zona a destinazione agricola come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.



③ **Terreno in Avigliano località S.Vito**

Trattasi di terreno non rispondente alla descrizione riportata nel pignoramento e quindi nell'incarico poiché costituisce attualmente il sito del fabbricato della Cooperativa Celere Srl di Avigliano.

Urbanisticamente il terreno ricade in zona di espansione abitativa come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

La particella 156 descritta in atti ha subito frazionamento e fusione con parte della particella 157 per la costituzione del lotto trasferito al N.C.E.U. per l'accatastamento del fabbricato sociale della citata Cooperativa Celere Srl.

Attualmente, come si può osservare nell'allegato stralcio planimetrico, la p.lla 156 è costituita dalla sagoma del fabbricato e dalla corte regolarmente trasformata in piazzale.

Il fabbricato è stato realizzato dopo l'acquisizione del diritto di superficie concesso dal Comune di Avigliano sul lotto costituito dalla fusione delle p.lle 156 ex 156a e 157 ex 157b della superficie complessiva di mq. 1900 secondo il tipo di frazionamento redatto dal Geometra Franco

Francolino ed approvato dal Catasto il 23.07.86 n. 1007.

La particella originaria 156 della superficie di mq. 942 è stata frazionata in:

156 ex 156a e 713 ex 156b rispettivamente di mq. 832 e mq. 110;

la particella originaria 157 della superficie di mq. 2413 è stata frazionata in :

157 ex 157a e 714 ex 157b rispettivamente di mq. 1068 e mq. 1345;

da tale frazionamento è stata soppressa e unita alla 156 la p.lla 157 a creando il lotto di mq. 1900 con identificativo n. 156.

La concessione del diritto di superficie è stata oggetto di stipula per notaio Giovanni Giuliani Rep. 7558/1284 del 05.12.86 Reg. a Potenza il 17.12 86 n. 1060.

Attualmente come si rileva dall misura storica la p.lla 156 del Fg. 80 dal 05.12.86 è intestata a Comune di Avigliano e Cooperativa Celere con sede in Avigliano.

Fatto importante da segnalare* è che il Comune di Avigliano in fase di concessione del diritto di superficie ha posto come condizione che in caso di espropriazione forzata gli acquirenti del

fabbricato dovranno essere degli aventi diritto come previsto dalla normativa che disciplina l'edilizia economica e popolare.

Attualmente la particelle 156 è riportata in Catasto come Ente Urbano con sup. di are 19 e c.a. 00.

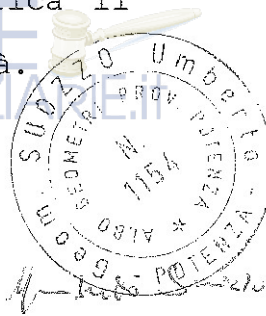
CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

La commerciabilità dei beni è buona per l'appartamento e per il terreno in località Abetina di Ruoti.

Meno commerciale e certamente invendibile, per quanto descritto in precedenza, è il terreno in località S. Vito di Avigliano.

Il criterio di stima più idoneo per i primi due beni è quello della comparazione ad immobili simili nella zona oggetto di recenti compravendite.

Per quanto riguarda il terzo bene cioè il terreno in località S.Vito Fg. 80 n. 156 ,non essendo possibile fare la comparazione ad altri beni simili essendo di difficile collocazione sul mercato, e per adempiere comunque alla quantizzazione del valore richiesta dall'incarico, si fa riferimento al metodo della stima erariale che giustifica il valore di espropriazione per pubblica utilità.



Nella valutazione della p.lla 156 viene considerato il terreno spogliato dall'indice di edificabilità poiché già sfruttato.

Con molta serenità si attribuiscono i seguenti valori che sono da intendersi a corpo e non a misura:

1) Appartamento

Fg. 88 n. 496 sub 7 = € 135.500,00;

2) Terreno in Ruoti Fg.17

n. 146 di are 63 e c.a. 20 = € 49.000,00;

3) Terreno in Avigliano Fg. 80

n. 156 di are 19 e c.a. 00 = € 59.000,00;

Totale complessivo € 243.500,00

CONCLUSIONI

Poiché i beni oggetto di stima sono indipendenti tra loro, distanti e non complementari tra loro per gestione, si consiglia di procedere a vendite con tre lotti.

Il totale complessivo di stima ammonta ad € 243.500,00 (duecentoquarantatremilacinquecento/00)

Certo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto, deposita la presente relazione di stima unitamente al sottofascicolo ritirato al momento del giuramento.

Potenza, 26.05.2003

