

ORIGINALE

(2)

TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE
R.G. esec. 96/01

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE NELLA CAUSA

CIVILE TRA

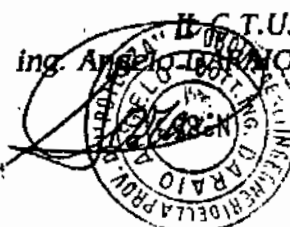
" BANCO di NAPOLI

contro

[REDACTED]

Assunzione incarico : 28.05.2004
Decorrenza : 28.05.2003
Termine concesso : gg. 120 dal 28.05.2004
Scadenza : 22.10.2004

GIUDICE : Dottor Aldo GUBITOSI



ASTE GIUDIZIARIE.it

INDICE

OGGETTO

PREMESSA

QUESITI

SOPRALLUOGO

RELAZIONE

STIMA

TOTALE VALORE STIMATO

DATI CATASTALI

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO FOTOGRAFICO

INVITO AL SOPRALLUOGO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

PARCELLA TECNICA

COPIA RICEVUTE



ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DEL TRIBUNALE DI POTENZA
POTENZA

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI
PIGNORATI NEL PROCEDIMENTO D'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DAL "BANCO DI NAPOLI CONTRO [REDACTED]".
ESECUZIONE N. 96/01.

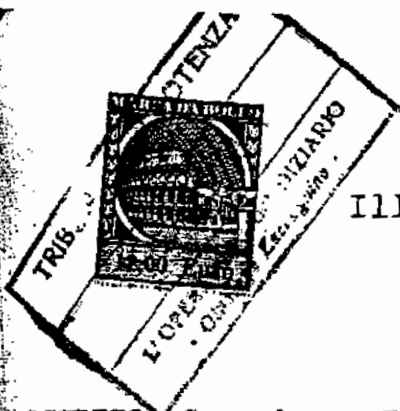
CHIARIMENTI

PREMESSA

In data 13.07.2007 la S.V. affidava al sottoscritto, ing.
Angelo DARAIÒ, regolarmente iscritto all'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Potenza, 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, il tutto regolarmente
depositato in atti.

*In riferimento ai verbali di udienza del 10.10.2008 e del 27.03.2009, che in copia si
allegano alla presente, nonché dai rilievi Topografici effettuati per l'introduzione in mappa dei
fabbricati ricadenti sulle particelle oggetto del presente procedimento, espone quanto segue:*

- Vasca/fossa (essa non è una vasca in c.a. bensì una
fossa raccolta liquami in terra battuta) per la raccolta
liquami non è stata tenuta in considerazione, in fase di
valutazione dell'intero, considerato che, durante il
sopralluogo, il sig. [REDACTED] riferiva che essa ricadeva



Ill.mo sig. GIUDICE dell'ESECUZIONE
del Tribunale di Potenza.

P O T E N Z A

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso dal "BANCO di NAPOLI contro [REDACTED]".
Esecuzione n. 96/01.

PREMESSA

In data 28.05.2004 la S.V. affidava al sottoscritto, ing. Angelo DARAIÒ, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza, 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 erano posti i seguenti quesiti:

1. *Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando il regime patrimoniale del debitore se coniugato;*
2. *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento, sia alla data odierna; e di conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94. Indichi il costo presumibilmente*



3. *Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; specificando – in quest'ultimo caso – da chi e, se occupato dal debitore, riferendo sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo;*
4. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche formando, al principale fine conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*
5. *In caso di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile provveda alla stima della quota ideale;*
6. *Corredi la relazione - da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, anche su supporto informatico o floppy disk) – di un riepilogo, o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali limitati peraltro: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, all'estensione in Are ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di camere ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*
7. *Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

- SOPRALLUOGO -

Dopo aver effettuato vari sopralluoghi presso gli Uffici del Territorio e Comunali di Avigliano e, estraendo dai Registri e dalle Mappe, quanto necessario per

amite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il
giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali,
precisamente il giorno 01 Settembre 2004 alle ore 16,30.

Tale giorno sul luogo della convocazione erano
presenti, oltre al sottoscritto ed al proprio
collaboratore:

- Sig. [REDACTED] (fratello del Legale
Rappresentante della società " [REDACTED] " ;
al quale si informava di quanto richiesto dal G.E. e lo
stesso si dichiarava disponibile a collaborare con il
sottoscritto nelle operazioni peritali di rito.

- DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI -

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono
ubicati tutti nel Comune di Avigliano alla Frazione Frusci.

Catastralmente, tutti gli immobili, terreni e
fabbricati , risultano intestati alla " Società [REDACTED]
[REDACTED] " CON SEDE IN
[REDACTED] .

Tutti i fabbricati sono stati realizzati in
conformità alle autorizzazioni e concessioni rilasciate dal
Comune di Avigliano, ma gli stessi alla data odierna non
risultano Censiti nel N. C. E.

Alla data odierna, gli stessi, sono tenuti in uso
dalla Società [REDACTED] .

Sempre sui fabbricati, non insistono vincoli storici,
alberghieri, artistici e non sono rifiniti con finiture di
carattere ornamentale o di particolare pregio.

Gli immobili (fabbricati e terreni), in base alla
loro tipologia di costruzione, possono essere venduti in
un unico lotto .

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI -

(terreno con entrostante fabbricati ubicato alla Contrada

foglio 53 Particelle 347 - 349 del Comune di Avigliano)

L' immobile (appezzamento di terreno) oggetto della presente è ubicato in agro del Comune di Avigliano e più precisamente alla **Contrada Frusci** (foglio 53 **Particelle 347 - 349**) ;

Esso, data la sua posizione, risulta di facile raggiungimento , in quanto, sia la Contrada che lo stesso terreno, ubicato nella immediata periferia della medesima Contrada, ricadono a ridosso della Strada Comunale che collega la Strada Statale a scorrimento veloce Potenza Melfi con il Centro abitato del Comune di Avigliano.

Il tutto per una superficie complessiva di mq **80,86**.

Sempre dagli accertamenti fatti, si è riscontrata piena corrispondenza delle intestazioni catastali riportate nell'Atto di Pignoramento con quelle catastali attuali;

Catastalmente, il terreno (foglio 53 part. 347 - 349) risulta intestato alla " LUCANA OVINI - SOCIETA' COOPERATIVA RESPONSABILITA' CON SEDE IN AVIGLIANO",

esso pervenuto con ATTO PUBBLICO - redatta dal Dott. Notaio COVIELLO da Potenza - (Voltura n.° 1278. 1/1992 del 25.10.1991 in atti dal 25.11.1996 - Repertorio 7060 - Registrato presso U.R. di Potenza al n.° 2915 del 07.11.1991 ;

Sempre dagli accertamenti fatti in loco , si è riscontrato che su dette particella insistono fabbricati, più precisamente :

- n.° 3 Capannoni in struttura portante in C.A. muratura perimetrale in laterizio e copertura intelaiatura metallica e pannelli coibentati;
- il capannone centrale, internamente, risulta diviso in quattro unità, il tutto per esigenze lavorative;

- il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 1.200,00;

- Essi, alla data odierna, in parte vengono utilizzati per Uffici, depositi, magazzini ed in parte per l'allevamento dei suini;

- Essi risultano forniti di tutti gli impianti occorrenti per lo svolgimento dell'attività che vi svolge all'interno dell'azienda;

- n.° 1 fabbricato per civile abitazione allo stato rustico in struttura portante in C.A. , muratura perimetrale in laterizio, il tutto su due livelli di cui uno seminterrato ed uno fuori terra, il tutto ancora non censito in Catasto.

o Si precisa inoltre, che per poter procedere alla vendita dei beni in oggetto si dovrà procedere prima alla regolarizzazione CATASTALE degli stessi.

Quant'altro non descritto nella presente si potrà evincere dall'allegato elaborato fotografico ed elaborato planimetrico.

S T I M A

Lo scrivente, in base a quanto descritto in precedenza, procederà alla valutazione dei beni in oggetto con il criterio del più probabile valore di mercato con cui sono stati compravenduti beni simili a quelli oggetto della presente, precisando che il valore che sarà attribuito agli immobili in oggetto sarà quello riferito ai fabbricati e non ai terreni, in quanto gli stessi fanno parte del valore totale attribuito ai fabbricati, pertanto avremo:



IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI AVIGLIANO

(Contrada Frusci)

Il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili di terreno con entrostante capannoni) simili al nostro corrisponde ad un prezzo medio di € 300,00/mq che è il più probabile valore di mercato degli stessi, per cui avremo:

$$\sim \text{mq. } 1.200,00 \times \text{€}/\text{mq. } 300,00 = \dots \text{€ } 360.000,00$$

FORMAZIONE LOTTI OMOGENEI

L O T T O " A "

Immobile ubicato nel Comune di Avigliano

Contrada Frusci

Dati Catastali

- Foglio 53 particelle 347 - 349

IMPORTO TOTALE DEL LOTTO.....€ 360.000,00

IMPORTO TOTALE STIMATO€ 360.000,00

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



IL C.T.

(Ing. Angelo D'Amico)



VERBALE del SOPRALUOGO
Alle ore 16.30 del giorno 4
del mese di Settembre
dell'anno 2009, il sott
scritto ing. DARAIO
Luigi, nominato C.T.O.
del procedimento civile
tra le parti " BANCO di
NAPOLI S.p.A contro [REDACTED]
[REDACTED], iscritta

nel R.G. al n° 36/01 sul
bando recato presso il luogo
convenuto e più precisamen
te alle Contrade Frusci del
Comune di Aversa, ove
sono ubicati ed immobili
oggetto della presente, il
tutto come da comunicazione
in data alle parti con lettera
A.R. del [REDACTED]

recolemente
te ricevuta dagli stessi
per dare inizio alla operazio
ne per il [REDACTED] di [REDACTED].

Del luogo convenuto oltre
al sottoscritto ed al proprio



collaboratore, il ^{è presente} ~~pro~~

~~del~~ del legale rappresentante
della società "~~del~~"

al cambiamento viene data
lettura dei presenti così
come formulati dal G.E.
allo scrivente e lo stesso
si dichiara disponibile
a collaborare con il
sottoscritto nelle operazioni
perché di rito.

Si procede ad effettuare
i ritiri del caso, in riferimento
agli immobili che in oggetto
sui terreni procurati, il Herr
fu presente che per stesso non
n° 3 di cui un compagno
interventente è diviso in
quattro parti;

per stesso non reazanti
in struttura portante in C.A.
temporaneamente in anelli
forati e coperti in ferro e



mele corbeati.

Oltre ai predetti capannoni
sita sul terreno anche un
edificio su due livelli
con interrato ed una fuori
terreno) in struttura portante
c.a. e muratura
perimetrica in cemento,
pavimento a roccia.

L.C.S.

~~Il sottoscritto~~

Angelo Dorci.

Le operazioni per la
sono concluse alle ore 17.30.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORIGINALE

①

TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE
R.G. esec. 96/01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CHIARIMENTI

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE NELLA CAUSA
CIVILE TRA

BANCO di NAPOLI

contro

[REDACTED]

G.I. Dott. Emanuela MUSI



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ricade tutt'ora, come verificato dai rilievi topografici effettuati , per la maggior parte - consistenza su altra particella (come si evince dal grafico allegato) , particella 585 del foglio 53 non oggetto di pignoramento e di proprietà di altra ditta.

- Dal rilievo topografico effettuato si è accertato che il capannone ricade all'interno della particella 693 del foglio 53 (Ex 349) solo in quota parte, il tutto per una superficie complessiva di mq. 1146 che discosta poco dai circa mq. 1200 riportati nella precedente CTU che non influiscono sulla valutazione totale del LOTTO REALIZZATO.

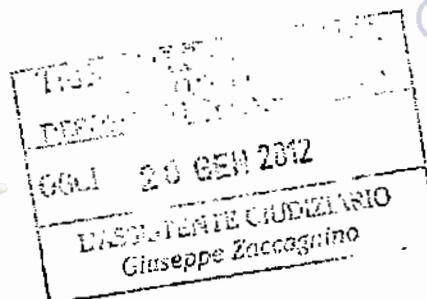
Si precisa che dalla soppressione della particella 349 del foglio 53, il tutto per la regolarizzazione catastale dei fabbricati, sono scaturite le seguenti particelle:

- **Terreno** Fg 53 part. 693 - seminativo - Cl 3 - Are 56.98;
- **Fabbricato** Fg 53 part. 691-Ct.D/7 - € 4.568 -località Frusci snc -P.T. .
- **Fabbricato** Fg 53 part. 692 - in corso di costruzione - località Frusci - P.S1 - T. .

Si allega alla presente:

- Pratica accatastamento fabbricati.

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



Copia

TRIBUNALE di POTENZA

SEZIONE CIVILE
R.G. esec. 96/01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE NELLA CAUSA
CIVILE TRA

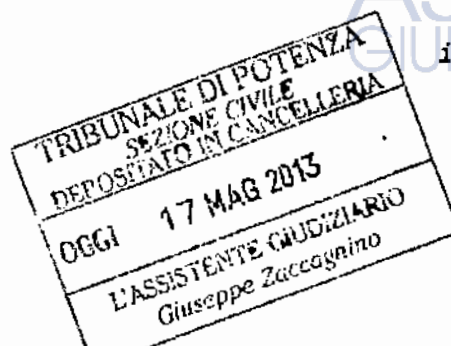
BANCO di NAPOLI

contro

[REDACTED]

G.I. Dott. Emanuela MUSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



III. mo sig. GIUDICE dell'ESECUZIONE
del Tribunale di Potenza

POTENZA

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

Esecuzione n. 96/01.

PREMESSA

In data 07 marzo 2013 sulla base della Relazione depositata in Atti dall' avv. Caterina Saponara la S.V. , sul prosieguo della precedente Ctu conferiva al sottoscritto, ing. Angelo DARAIO, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza, ulteriore incarico ponendo il seguente quesito:

- Proceda il CTU ad una nuova valutazione dell'intero lotto, comprensivo del fabbricato in costruzione e con l'estromissione della parte di fabbricato ricadente su terreno di terzi estranei al pignoramento.

Lo scrivente prima di procedere alla nuova valutazione, il tutto come richiesto, di seguito per mero scrupolo professionale ripropone la valutazione proposta nella Ctu in atti:

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI AVIGLIANO

(Contrada Frusci)

Il prezzo con cui sono stati compravenduti immobili (terreno con entrostante capannoni) simili al nostro corrisponde ad un prezzo medio di €

300/mq che è il più probabile valore di mercato degli stessi, per cui avremo:

$$- \text{mq. } 1.200 \times \text{€}/\text{mq. } 300 = \dots\dots\dots \text{€ } 360.000$$

Il sottoscritto in riferimento al quesito posto, ritiene giusto confermare tutto quanto riferito nella precedente CTU, **fatta eccezione per la valutazione dell'intero e pertanto del costo a mq. del capannone**, che, alla data odierna, vista la crisi che attanaglia il nostro paese, considerato che la richiesta degli stessi sul mercato immobiliare locale e non, è notevolmente diminuita, in virtù di tutto quanto innanzi rispetto quella precedente avremo:

- dagli accertamenti e dalle nuove indagini di mercato effettuate si è accertato che i prezzi, alla data odierna, di immobili simili a quelli in oggetto si aggirano intorno ai 270 €/mq per i capannoni, mentre per i fabbricati a rustico, in corso di costruzione (il tutto come si evince nell'elaborato fotografico allegato alla CTU in atti) vengono compravenduti a corpo e non a misura per una cifra pari ad € 50.000, per cui avremo che il costo totale del lotto formato dal capannone decurtato della superficie ricadente sul terreno altrui e del fabbricato in corso di costruzione è il seguente:

1. capannone mq. 1142 x €/mq. 270 =€ 308.340

2. fabbricato in corso di costruzione a corpo€ 50.000

Il tutto per un valore complessivo (terreni e fabbricati) pari ad € 358.000

FORMAZIONE LOTTO OMOGENEO

Immobile ubicato nel Comune di Avigliano
Contrada Frusci

Intestazione Catastale

- [REDACTED] Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in [REDACTED]

Dati Identificativi

- Foglio 53 particella 691 - Catg. D/7 (capannone)
- Foglio 53 particella 692 (fabbricato in corso di costruzione) -
- Foglio 53 particella 347 - Pscolo - Cl.3 - are 11.45

IMPORTO TOTALE DEL LOTTO.....€ 358.000

Tanto e' in grado di riferire il sottoscritto in esazione all'incarico ricevuto.

