

# Studio Tecnico

**geom. Pasquale Labriola**

Via Lombardia n. 8 - 85029 VENOSA PZ - tel - fax n. 0972/36192 cell.333.29.21.390

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

O  
P  
E  
R  
A

PERIZIA TECNICA DI STIMA RESA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE giusta Sent. n.162/91, Cron. n. 1981, Rep. 178 del Fall. n. 420, Cap. Fall. n. 220, A CARICO DELLA DITTA:

[REDACTED]  
DI VENOSA E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MELFI.

(LOTTO N. 1)

COMMITTENTE

Giudice Delegato dr. Luigi GALASSO

ELABORATO

Relazione di Consulenza Tecnica e Stima di immobili

DATA

10/05/05

SCALA 1:

TAVOLA N° 1

Il Tecnico  
geom. P. Labriola

### Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'albo dei geometri della provincia di Potenza ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Melfi, in data 09/11/2000 veniva nominato dal Giudice Delegato dr. Vincenzo Baldi C.T.U. nella procedura fallimentare di cui in epigrafe e, nella medesima udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, il Giudice poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;
- 2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;
- 3) Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;
- 4) Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'incatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;
- 5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;
- 6) Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;
- 7) Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;
- 8) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in

**vendita.**

Per tale incarico peritale gli venne concesso il termine di giorni 120 per il deposito della relazione di stima, con ulteriore richiesta di proroga a causa di difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico, circa il rinvenimento dell'intera massa fallimentare.

#### Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commissogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto ad inviare debita lettera di convocazione con raccomandata a.r. [redacted], al fine di poter accedere all'immobile urbano oggetto di stima ed effettuando sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici della zona ecc.) dei fabbricati, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che il bene oggetto di stima potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita.

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile, considerando altresì, la vetustà lo stato di conservazione, la destinazione d'uso dei locali condominiali e/o di pertinenza, oltre alla regolarità dell'opera stessa, in riferimento alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata per la realizzazione dell'intero immobile, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Si è inoltre accertato e verificato lo stato abitativo e di occupazione degli stessi, considerato che tutti gli appartamenti risultano occupati da terzi a vario titolo con compromessi di vendita o altro.



## Urbanistica

Da una serie di accertamenti espletati presso l'Ufficio tecnico comunale ed in riscontro dello stato dei luoghi relativo alla costruzione dell'intero plesso immobiliare, all'interno del quale vi è ubicato l'appartamento oggetto di stima, lo scrivente non ha rilevato irregolarità e/o difformità della costruzione rispetto alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata.

Il fabbricato venne realizzato in conformità della concessione edilizia n.1202, rilasciata dal Sindaco del Comune di Venosa in data 24.06.1976 alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per la stessa, non esiste alcuna domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 del 28/02/1985 e succ. legge n. 474 del 23/12/94 art. 39.

## **Provenienza e proprietà**

Il suolo su cui insiste il fabbricato è pervenuto [REDACTED] acquistato per [REDACTED] rogato in data 19/09/1975, registrato a Venosa il 02/10/1975 e trascritto a potenza il 13/10/1975 ai n. 11029/9890, sul suolo riportato in catasto al fg. 59 p.lle n. 204, 212 e 217

Trattasi di bene di proprietà personale di [REDACTED] come rilevasi dall'accettazione

[REDACTED]  
rep. n. 32965, racc. n. 12728, registrato a Venosa il 09/10/1990 al n. 205;

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto di stima si trova in via dei Normanni n. 5 ed è composto da più piani fuori terra, all'interno del quale vi è ubicato l'appartamento oggetto di stima. L'accesso all'immobile avviene tramite la rampa di scala condominiale con ingresso dalla predetta strada pubblica e privo di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento è posto sulla sinistra salendo le scale. Esso si presenta completato in ogni sua opera di rifinitura ed abitato da [REDACTED]

All'interno di detto fabbricato ed al piano seminterrato, esiste un locale garage di pertinenza dell'appartamento, anch'esso dato in locazione a [REDACTED]

La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate.

Le rifiniture interne dell'appartamento presentano un buon grado statico-manutentivo, è

completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in monocottura, intonaco civile per interni, impianto elettrico sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio e con caldaia a gas metano alimentato dal metanodotto cittadino, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo-fredda, i bagni e la cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno tamburrato mentre gli infissi esterni sono in anticorodal con tapparelle in P.V.C., nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva. Il locale garage è debitamente delimitato da porta in ferro, con pavimentazione ed intonaco al rustico.

#### **Ipotecche e Pignoramenti:**

- Esiste procedura esecutiva n. 36/1993 promossa [redacted]
- Ipoteca di £ 543.000.000 a favore dell'Istituto Finanziario [redacted]  
[redacted] giusta formalità del 10/12/1987 al n. 15971 R.G. e n. 891 R.P.;
- Iscrizione di ipoteca di £ 300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro [redacted]  
[redacted] trascritta il 17/11/1990 al n. 14229 R.G. ed al n. 869 R.P.;
- Iscrizione ipotecaria di £ 600.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro contro [redacted]  
[redacted] trascritta a Potenza il 16/11/1990 al n. 14169 R.G. ed al n. 868 R.P.;
- Iscrizione Giudiziale di £ 600.000.000 a favore dell'Istituto di Credito per il finanziamento a Medio Termine (Mediocredito Regione Basilicata) contro [redacted]  
[redacted] trascritta a Potenza il 02/11/1990 al n. 13933 R.G. ed al n. 821 R.P.;
- Iscrizione di ipoteca volontaria di £ 500.000.000 a favore del Monte dei Paschi di Siena, [redacted]  
[redacted] trascritta a Potenza il 31/10/1990 al n. 13506 R.G. ed al n. 815 R.P.;

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

##### **1) Appartamento fg. 58 p.lla 323/3**

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - soggiorno                            | ml. 3,80 x ml. 5,60 = mq. 21,28 |
| - cucina                               | ml. 3,00 x ml. 4,00 = mq. 12,00 |
| - Wc.                                  | ml. 1,10 x ml. 4,00 = mq. 4,40  |
| - bagno                                | ml. 2,80 x ml. 2,10 = mq. 5,88  |
| - letto matrimoniale                   | ml. 4,00 x ml. 4,40 = mq. 17,60 |
| - letto bimbi                          | ml. 2,80 x ml. 4,00 = mq. 11,20 |
| - disimpegno                           | ml. 1,10 x ml. 2,20 = mq. 2,42  |
| - disimpegno                           | ml. 1,10 x ml. 2,80 = mq. 3,08  |
| - ingresso                             | ml. 1,40 x ml. 4,20 = mq. 5,88  |
| Sommano mq. 83,74 e, in c.t. mq. 84,00 |                                 |

**- Balcone**

L'appartamento è avvalorato dalla presenza di ampio balcone avente superficie complessiva di mq. 9,00 circa.

**2) Locale garage fg. 58 p.lla n. 323/9**

Il locale garage, censito in catasto al fg. 58 p.lla 323/9 e posto a piano seminterrato con accesso dalla rampa scala condominiale, ha una superficie utile netta di mq. 14,00 circa  $(0,5 \times 2,20 \times 6,00) + (0,5 \times 2,40 \times 6,00)$ .

**Catasto**

L'intera unità immobiliare è censita in catasto al fg. 58 p.lle n. 323/3 e 323/9, così distinta:

- 1) p.lla n. 323 sub. 3 (Appartamento), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita £.770.000 (€ 397,67), piano 1-T, Via Appia;
- 2) p.lla n. 323 sub. 9 (garage), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq., Rendita £.66.500 (Euro 34,34), piano SS-I, Via dei Normanni (ex. Via Appia), il tutto, in ditta intestato a:

- [REDACTED]

**Confini**

- L'unità immobiliare (appartamento), confina per un lato con rampa scala condominiale e per i restanti tre lati con via dei Normanni (ex. via Appia).

- Il Garage confina con atrio condominiale, con sub 10 di [REDACTED] sub 8 di proprietà [REDACTED]

**STIMA**

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

- Appartamento	: mq. 84,00 x € 700,00	= € 58.800,00
- balcone	: mq. 9,00 x € 150,00	= € 1.350,00
- garage	: mq. 14,00 x € 300,00	= € 4.200,00

Sommano € 64.350,00

Si può così concludere che il complessivo valore commerciale dell'intero Lotto n. 1 costituito dall'appartamento e dal garage è pari ad € 64.350,00.

## CONCLUSIONI

(LOTTO N. 1)

Il Valore dell'intera unità immobiliare da porre in vendita, censita in catasto al fg. 58 p.lle n.329/9 e 323/3 (appartamento e annesso locale garage) è pari a €. 64.350,00 (Euro sessantaquattromila trecento cinquanta/00).

Venosa, li 10/05/2005.

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)

## Verbale di Deposito

L'anno 2005 il giorno del mese di maggio, nella Cancelleria del Tribunale di Melfi, si è presentato il geom. Pasquale Labriola, nato a Ripacandida il 06.06.1963 e residente in Venosa alla Via Lombardia n. 8, il quale ha chiesto di depositare la presente perizia di Consulenza Tecnica di Ufficio.

Il sottoscritto Cancelliere aderendo alla richiesta avuta e premesse al C.T.U. le avvertenze di Legge, ha deferito con la formula: **"Giuro di aver adempiuto alle operazioni a me affidate, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"**;

del ché il presente letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

Allegati alla perizia:

- Verbale di sopralluogo;
- Lettere A/R di convocazione per sopralluoghi;
- Estratti catastali;
- visure delle unità immobiliari;
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- Concessione edilizia con grafici;
- Planimetrie delle unità abitative;
- Documentazione fotografica;
- n. 2 copie di perizia;
- Parcella professionale.

Venosa, li 10/05/2005

IL C.T.U.

(geom. Pasquale LABRIOLA)

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)