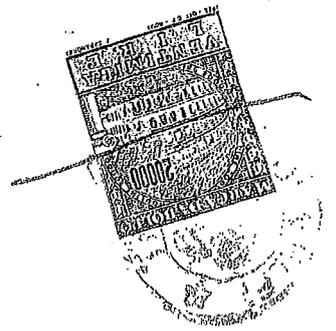


TRIBUNALE DI MELFI
CANCELLERIA CIVILE



OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CAUSA

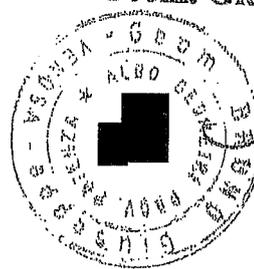


ELENCO ALEGATI:

- 1- perizia descrittiva con visure catastali – verbali – parcella – ecc.
- 2 - fascicolo di parte.

30 MAG. 2001

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe BRUNO



TRIBUNALE DI MELFI

Ill.mo Giudice delegato all'esecuzione forzata ad istanza di [REDACTED]

Premessa: con nota della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 06/02/2001 N. 64/94 + 87/95 R.G.E. Il giudice dell'esecuzione all'udienza del 06/02/2001 nominava il sottoscritto C.T.U. quale esperto per la valutazione d'immobili, a prestare giuramento di rito. In data il sottoscritto si presenta innanzi al sig. Giudice esecutore prestando giuramento e prendeva nota della proposizione dei quesiti che qui di seguito si riassumono:

1. previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati;
2. ne indichi i dati catastali attuali; accertandone la attuale consistenza ed i confini;
3. qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultino regolarmente accatastati; nel caso contrario, proceda all'accatastamento;
4. dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione; nel caso contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni;
5. qualora si tratti di terreni, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art.18 della legge 28.2.85 n.47;
6. determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti;
7. proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle.

Il G.E. incarica l'esperto nominato di procedere, previa una breve descrizione e dopo aver accettato se i confini ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà alla valutazione dei beni pignorati, al fine di fornire gli elementi necessari per la determinazione del prezzo base per la vendita. Incarica, altresì, l'esperto ad accertare, con riferimento alla legge sul "Condono Edilizio" 28/02/1985 n. 47, in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi della licenza o concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni subite, dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

L'esperto provvederà, all'uopo, a redigere relazioni di stima ed alla parte critica farà eseguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indicherà la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, i confini (almeno tre), i dati catastali a provenienza del bene ed il valore del cespite, provvedendo, se necessario, alla suddivisione in lotti. Per l'indicazione del titolo di provenienza l'esperto attingerà le notizie relative al fascicolo della procedura. Qualora l'immobile non risulti accatastato l'esperto indicherà i dati catastali del suolo sul quale risulta costruito il fabbricato. L'esperto allegherà alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, nonchè i certificati catastali, qualora quelli esistenti agli atti non siano aggiornati. Nel caso di procedura contro più debitori, con diversi immobili pignorati, l'esperto specificherà a fianco di ciascun lotto il proprietario o i proprietari dell'immobile da porre in vendita. Concede, per il deposito in cancelleria della relazione di stima, il termine di 120 giorni".

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho pertanto, redatto la presente relazione, che ho diviso nei seguenti paragrafi:

- 1) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI;
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;
- 3) DETERMINAZIONE DEI LOTTI;
- 4) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA;
- 5) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA;
- 6) CONCLUSIONI.

1- INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.

All'atto del sopralluogo il sig. [REDACTED] mi ha dichiarato che i terreni di cui al foglio n.24 particella 217, 107, sono stati venduti, nonché il terreno di cui al foglio 13 p.lla 3, è stato venduto al sig. [REDACTED] circa 20 anni fa.

TERRENI:

sono tutti ubicati nel Comune di Maschito, e precisamente al foglio n.25 particelle n.924 – 925 c/da Boico, ricadano nella zona B4 di Completamento, le particelle n.106 – 164 del foglio 23 c/da Fontana della Noce, le particelle 119, 132 e 165 del foglio 32, ricadano tutte nella zona E Agricola del P.R.G. del Comune di Maschito. Si inseriscono anche i terreni di cui alla precedente dichiarazione del [REDACTED] in quanto gli stessi sono stati venduti dopo l'atto di pignoramento, e cioè foglio n.24 particelle n.217, 107, e foglio n.13 p.lla n.3.

FABBRICATI:

sono tutti ubicati nel Comune di Maschito:

foglio n.25 p.lla n.169/1 alla via F.llo Giura n.4,

foglio n.25 p.lla n. 925 in Via Calvario n.32 – 34,

foglio n. 25 p.lle n. 863/1, 863/2 – 941/1, 941/2, 941/3, 941/4 in Via Parini n.26-28-30.



**2- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CATASTALI E COME DA ISTANZA
DI VENDITA DELL'AVV. [REDACTED]**

BENI IMMOBILI SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO in danno di: [REDACTED]

- 1) terreno in Maschito C.da Boico partita 5382 foglio 25 p.lla 924 e 925;
- 2) terreno in Maschito C.da Fontana della noce partita 6959 foglio 23 p.lla 106;
- 3) ½ terreno in Maschito C.da Fontana della noce partita 8712 foglio 23 p.lla 164;
- 4) ½ del vano in Maschito Via F.llo Giura, 4 partita 1000258 foglio 25 p.lla 169/1;
- 5) locale in Maschito via Calvario, 32-34 P.T. partita 1197 foglio 25 p.lla 925;
- 6) ½ terreno in Maschito partita 3736 foglio 24 p.lle 107-217;
- 7) terreno in Maschito partita 2495 foglio 13 p.lla 3, foglio 25 p.lla 863, foglio 32 p.lla 119-132-165;
- 8) fabbricato in Maschito via Parini, 26-28-30 piano terra 1-2 partita 1200 foglio 25 p.lla 863/1 p.t. p.lla 863/2- 941/2 1° p.; p.lla 941/1 p. t.s; p.lla 941/3 2° p.; p.lla 941/4 p.t.

3 - DETERMINAZIONE DEI LOTTI CON DESCRIZIONE REALE DEGLI IMMOBILI;

LOTTO N.1

Trattasi di locale piano terra sito alla via F.lli Giura n.4 costituito da un unico vano, con volta a botte, adibito a ufficio-esposizione, delle dimensioni di mt. 4,20 x 6,00 = mq. 25,20.

Riportato nel catasto urbano del Comune di Maschito alla partita n. 1000258 foglio n.25 particella n.169/1 categoria C/3 classe 2 consistenza mq. 28 rendita £. 50.400 , intestazione

██████████ nato a ██████████ ██████████ ██████████
██████████ nata a ██████████ ██████████ confinante
internamente e sul retro, a mezzo di accesso interno con altro locale seminterrato non identificato nell'istanza di vendita.

LOTTO N.2

Trattasi di fabbricato piano terra sito in Via Parini n.28, costituito da n.2 vani ad uso garage - magazzino tenuto in uso dal padre del ██████████, riportato in catasto urbano del Comune di Maschito alla partita n. 1200 al foglio n. 25 oggi, particella n.941 sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 29 rendita £. 55.100 ubicazione Via Parini n.30 piano T-S1, particella n. 941 sub. 7 categoria A/4 classe 1 consistenza 2 vani rendita £.

41.000 ubicazione Via Parini n.28 piano T; intestazione ██████████
██████████ proprietario per 1000/1000; intestazione

██████████
proprietario per 1000/1000;

foglio n. 25 particella n. 863 sub.1 categoria C/2 classe 3 consistenza 50 mq. rendita
£. 90.000 ubicazione Via Parini n.26 piano T intestazione [REDACTED] nato a
[REDACTED] proprietario per 1000/1000;

LOTTO N.3

Trattasi di fabbricato al primo piano sito in Via Parini adibito alla civile abitazione,
composto da due interni di accesso, ma unico alloggio e costituito da cucina, ingresso,
w.c., salone e camere da letto, con impianto di riscaldamento a gas autonomo,
pavimento in marmette, infissi esterni in anticorodal. Riportato in catasto urbano del comune
di Maschito alla partita n.1200 foglio 25 particella n. 863 sub 3 ex particella n.863 sub 2
soppressa, categoria A/4 classe 4 vani 3,5 rendita £. 115.500 ubicazione Via Parini n. 28
piano primo interno 3 intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED]
proprietario per 1000/1000; particella n.941 sub 5 ex particella 941 sub 2 soppressa,
categoria A/4 classe 4 vani 3,5 rendita £. 115.500 ubicazione Via Parini n.28 piano primo
interno 2 intestazione [REDACTED] proprietario per
1000/1000;

LOTTO N.4

Trattasi di fabbricato al secondo piano sito in Via Parini adibito alla civile abitazione,
con accesso da scala condominiale e costituito internamente da una cucina, un ingresso, un
w.c., un salone e una camera da letto, con impianto di riscaldamento a gas autonomo,

pavimento in marmette, infissi esterni in anticorodal. Riportato in catasto urbano del comune di Maschito al foglio 25 particella n. 941 sub 3, categoria A/4 classe 4 vani 4 rendita £. 132.000 ubicazione Via Parini n. 28 interno 4, piano secondo, intestazione [REDACTED] [REDACTED] per 1000/1000; (confinante con adiacente altro secondo piano foglio n. 25 particella n. 863 sub. n. 4 interno n. 5 non identificato nell'istanza di vendita.

LOTTO N.5

Trattasi di locale piano terra, con sovrastante altre unità, sito alla via Calvario n.32-34 del Comune di Maschito, costituito da un unico locale piano terra, con w.c. il tutto circa mq. 296,00, adibito ad officina meccanica, con terreno laterale recintato di circa mq.300,00 (questo non citato nell'atto di pignoramento); con ingresso principale da via Calvario. Confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED]

Riportato in catasto urbano del Comune di Maschito alla partita n. 1197 foglio n.25 particella n.925 categoria C/3 classe 2 rendita £. 466.200 ubicazione Via Calvario n.32, n.34 piano T intestazione : [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

LOTTO N.6

Trattasi di terreno sito in agro di Maschito alla C/da Fontana della Noce, formato da due particelle catastali la n.106 e n.164 confinanti fra di loro coltivate entrambi a vigneto, per una superficie complessiva di Ha 1.12.77; riportate in Catasto Terreni del Comune di

Maschito alla partita n.5382 foglio n.23 particella n. 106 di Ha 0.31.92 qualità semin. arboreo classe 1 reddito domenicale £. 20.748 reddito agrario £. 9.576, partita n.8712 particella n. 164 di Ha 0.80.85 qualità seminativo classe 2 reddito domenicale £. 44.468 reddito agrario £. 28.298, intestazione [REDACTED]



LOTTO N.7

Trattasi di terreno sito in agro di Maschito formato da tre particelle catastali n. 165, 119, 132, queste ultime due confinanti tra loro, coltivate tutte a seminativo, per una superficie complessiva di Ha 0.08.62; riportate in catasto terreni del Comune di Maschito al foglio n. 32 particella n. 119 qualità semin. irrig classe U di Ha 0.04.32 reddito domenicale £.10.584 reddito agrario £.4.104, particella n.132 qualità seminativo classe 1 di Ha 0.01.28 reddito domenicale £. 832 reddito agrario £. 576, particella n. 165 qualità semin irrig classe U di ha 0.03.02 reddito domenicale £. 7.399 reddito agrario £. 2.869.

LOTTO N.8

Trattasi di terreno sito in agro di Maschito formato da due particelle catastali n.217, e n.107, confinanti tra di loro, il tutto per una superficie complessiva di Ha 0.84.18, riportate in catasto terreni del Comune di Maschito al foglio n.24 particella n. 107 qualità seminativo classe 1 superficie 0.44.78 reddito domenicale £. 29.107 reddito agrario £. 20.151; foglio n.24 particella n.217 qualità vigneto classe 2 superficie 0.39.40 reddito domenicale £. 165.480 reddito agrario £. 65.010, intestazione [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria in regime di comunione legale, [REDACTED] proprietario in regime comunione legale.

LOTTO N.9

Trattasi di terreno sito in agro di Maschito formato da una unica particella catastale la n.3, riportate in catasto terreni del Comune di Maschito al foglio n.13 particella n. 3 qualità canneto classe 2 superficie 0.04.46 reddito domenicale £. 3.122 reddito agrario £. 2.007, intestazione [REDACTED]

4- SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA:

Il metodo di stima che adotterò è quello del confronto diretto-comparativo. Esso consiste nella valutazione di un bene per analogia con altri simili, verificando almeno tre condizioni:

- 1 - che sussistano, nell'ambito dello stesso mercato, altri beni simili per condizioni interne ed esterne;
- 2 - che si conoscano i recenti valori normali di compravendita di tali fabbricati;
- 3 - che esista un parametro, o elemento di confronto, in comune tra il bene oggetto di stima e il bene preso a confronto.

Il valore degli immobili in esame si ricaverà dalla seguente proporzione:

$$\frac{\text{sommatoria valori immobili simili} \quad \text{valore immob.in esame}(V_x)}{\text{sommatoria parametri immob.simili} \quad \text{parametro immob.inesame}(p)}$$

$$V_x = \frac{\text{sommatoria } V}{\text{sommatoria } P} \times p$$

Il tutto tenendo conto di altri fattori e condizioni, caratteristiche ed indispensabili alla stima del terreno e fabbricati simili:

CONDIZIONI ESTRINSECHE:

- Quali la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, al mercato e al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona (trasporti collettivi, acqua, gas, luce, ecc.) il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona, le condizioni politico sociali, ecc.

CONDIZIONI INTRINSECHE:

- Quali l'esposizione, le rifiniture e lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso a cui sono destinati, la distribuzione dei locali e la sufficienza di servizi

interno, l'estetica, l'esistenza di strutture e locali condominiali, la rispondenza allo scopo a cui è stato costruito, ecc.,

5 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

In applicazione alla formula innanzi descritta nel paragrafo "scelta del criterio di stima" tale metodo di valutazione si estrinseca nell'accertamento dei prezzi dei beni simili a quelli da valutare, nella costituzione di scale di merito dei beni per cui si è fatto l'accertamento e nell'inserzione del bene da stimare in un gradino delle scale preordinate. Procedendo, pertanto all'accertamento diretto di mercato dei fondi simili di cui alla descrizione degli immobili identificati nei lotti di cui sopra avremo che:

LOTTO N.1:

Trattandosi di locale piano terra sito alla via F.lli Giura n.4 costituito da un unico vano, oltre a un vano seminterrato con accesso interno, con volte a botte, adibito a ufficio – esposizione, di mt. 8,60 x 4,60 = mq. 39,56; considerato la sua ubicazione, il suo stato d'uso e conservazione; la sua destinazione, ecc.; i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 800.000** a **£. 900.000** al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$V_x = 1.700.000 / 2 \times \text{mq.} 39,56 = \text{£.} 33.626.000$ arrotondato a **£. 34.000.000** ai fini della quota pignorata cioè metà del valore si determina il valore in **£. 17.000.000**

LOTTO N.2:

Trattandosi locale sito in Via Parini n.28, costituito da n.2 vani a piano terra ad uso garages - magazzino tenuto in uso dal [REDACTED] considerato la sua ubicazione, il suo stato d'uso e conservazione; la sua destinazione, ecc.; i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da £. 600.000 a £. 700.000 al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$$V_x = 1.300.000 / 2 \times \text{mq. } 79,00 = \text{£. } 51.350.000$$

$$V_x = 20.000.000 / 2 \times 2 \text{ vani catastali} = \text{£. } 20.000.000 \text{ totale lotto } \text{£. } 71.350.000$$

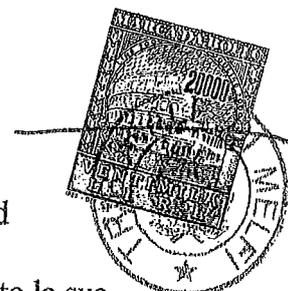
LOTTO N.3

Trattandosi di locale al primo piano sita in Via Parini adibito alla civile abitazione, composto da una cucina, un ingresso, un w.c., un salone e una camera da letto, con impianto a gas autonomo, pavimento in marmette, infissi esterni in anticorodal. considerato la sua ubicazione, il suo stato d'uso e conservazione; la sua destinazione, ecc.; i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da £. 14.000.000 a £.16.000.000 a vano; pertanto ritornando alla formula avremo:

$$V_x = 30.000.000 / 2 \times 7 \text{ vani} = \text{£. } 105.000.000$$

LOTTO N.4

Trattandosi di fabbricato al secondo piano sito in Via Parini adibito alla civile abitazione, con accesso da scala condominiale e costituito internamente da una cucina, un ingresso, un w.c., un salone, e una camera da letto, con impianto di riscaldamento a gas autonomo,



pavimento in marmette, infissi esterni in anticorodal, considerato la sua ubicazione, il suo stato d'uso e conservazione; la sua destinazione, ecc.; i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 14.000.000** a **£ 16.000.000** a vano; pertanto ritornando alla formula avremo:

$$V_x = 30.000.000 / 2 \times 4 \text{ vani} = \text{£. } 60.000.000$$

LOTTO N.5

Trattandosi di locale piano terra, con sovrastante altre unità, sito alla via Calvario n.32-34 del Comune di Maschito, costituito da un unico locale piano terra, con w.c. il tutto circa mq. 296,00, adibito a officina meccanica, con terreno laterale recintato di circa mq.300,00 (questo non citato nell'atto di pignoramento); con ingresso principale da via Calvario. considerato la sua ubicazione, il suo stato d'uso e conservazione; la sua destinazione, ecc.; i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 600.000** a **£. 800.000** al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo: $V_x = 1.400.000 / 2 \times \text{mq.}296,00 = \text{£. } 207.200.000$

LOTTO N.6

Trattandosi di terreno sito in agro di Maschito alla C/da Fontana della Noce, formato da due particelle catastali la n.106 e n.164 confinanti fra di loro coltivate entrambi a vigneto; considerato la loro ubicazione, l'accesso ai fondi il tipo di coltura praticato, i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 15.000.000** a **£. 17.000.000** al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$V_x = 32.000.000/2 \times \text{Ha } 1.12.77 = \text{£. } 18.043.200$ arrotondato a **£.18.000.000** ai fini della quota pignorata cioè metà della particella n.164 e per intero la particella n.106 si determina il valore in £. 11.575.200

LOTTO N.7

Trattandosi di terreno sito in agro di Maschito al formato da tre particelle catastali n. 165, 119, 132, queste ultime due confinanti tra loro, coltivate tutte a seminativo, considerato la loro ubicazione, l'accesso ai fondi il tipo di coltura praticato, i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 18.000.000** a **£. 19.000.000** al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$V_x = 37.000.000/2 \times \text{Ha } 0.08.62 = \text{£. } 1.594.700$ arrotondato a **£.1.500.000**

LOTTO N.8

Trattandosi di terreno sito in agro di Maschito formato da due particelle catastali n.217, e n.107, confinanti tra di loro, il tutto per una superficie complessiva di Ha 0.84.18, considerato la loro ubicazione, l'accesso ai fondi il tipo di coltura praticato, i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 18.000.000** a **£. 19.000.000** al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$V_x = 37.000.000/2 \times \text{Ha } 0.84.18 = \text{£. } 15.573.300$ arrotondato a **£. 15.500.000** ai fini della quota pignorata cioè metà del valore si determina il valore in £. 7.750.000

LOTTO N.9

Trattandosi di terreno sito in agro di Maschito formato da unica particella catastale la n.3, di ha 0.04.46 considerato la loro ubicazione, l'accesso ai fondi il tipo di coltura praticato, i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da **£. 18.000.000** a **£. 19.000.000** al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo: $V_x = 37.000.000 / 2 \times \text{Ha } 0.04.46 = \text{£. } 825.100$ arrotondato a **£.1.000.000**

6 - CONCLUSIONI:

Il valore globale di tutti gli immobili, oggetto di perizia siti nel Comune di Maschito, di cui alla causa contro di Maschito, oggetto di pignoramento è di **£. 489.375.200** è così distinto:

LOTTO N.1 di cui i diritti di 1/2 per [REDACTED] valore **£. 17.000.000**

LOTTO N.2 valore **£. 71.350.000**

LOTTO N.3 valore **£. 105.00.000**

LOTTO N.4 valore **£. 60.000.000**

LOTTO N.5 valore **£. 207.200.000**

LOTTO N.6 di cui i diritti di 1/2 per [REDACTED] valore **£. 11.575.200**

LOTTO N.7 valore **£. 1.500.000**

LOTTO N.8 di cui i diritti di 1/2 per [REDACTED] valore **£. 7.750.000**

LOTTO N.9 valore **£. 1.000.000.**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe BRUNO

