

TRIBUNALE DI MELFI cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

2/9/95  
Causa 340

Causa REG N. 87/1995



Il sottoscritto geom. Giuseppe BRUNO da Venosa via Melfi, 32; nominato C.T.U. nella causa di cui sopra, con la presente chiede di depositare, come in effetti deposita la richiesta relazione tecnica d'ufficio.

Con Osservanza.

Melfi 15.11.1995

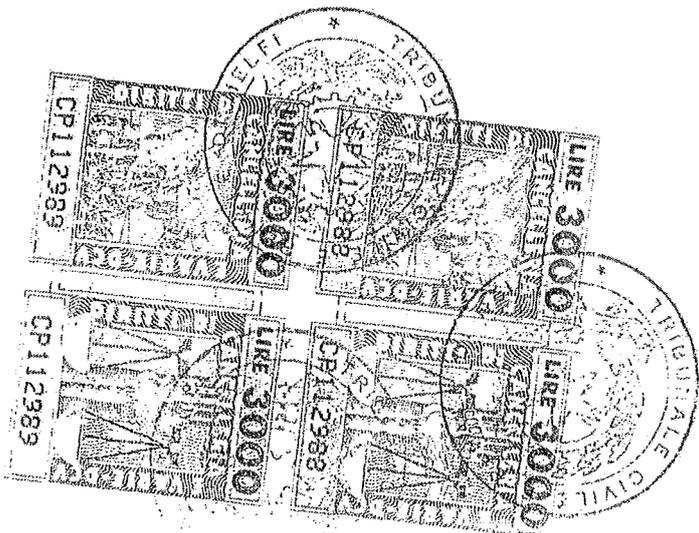
*Giuseppe Bruno*  
Il Collaboratore di Cancelleria  
(Giuseppe Bruno)

IL C.T.U.  
geom. Giuseppe BRUNO

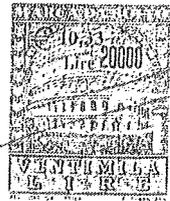
ELENCO ALLEGATI:

1 - planimetria descrittiva con visure catastali - verbali - grafici come da progetto depositato al Comune di Maschito - documentazione fotografica - parcella - ecc.

2 - fascicolo di parte.



TRIBUNALE DI MELFI  
CANCELLERIA CIVILE



**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO CAUSA**

ELENCO ALEGATI:

- 1- perizia descrittiva con visure catastali – verbali – grafici come da progetto depositato al Comune di Maschito – documentazione fotografica – parcella – ecc.
- 2 - fascicolo di parte.

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe BRUNO



## TRIBUNALE DI MELFI

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

di Maschito.

Premessa : con nota della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del 04/04/2000 N. 87/1995 R. G. E. Il giudice dell'esecuzione all'udienza del 04/04/2000 nominava il sottoscritto C.T.U. quale esperto per la valutazione d'immobili, a prestare giuramento di rito. In data 04/04/2000 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, accertandone la attuale consistenza ed i confini;
2. ne indichi i dati catastali attuali;
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, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, 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 iniziale, ai fini dell'INVIM, acquisendo il certificato di definitiva valutazione del bene pignorato così come pervenuto al debitore;

7. determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e dell'eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti;

8. 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, nonché 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~~ 90 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.

I beni di cui sopra si distinguono in fabbricati siti nel comune di Maschito, tra via Calvario (oggi via A. Moro), via XXV Aprile, via Giovanni XXIII, zona residenziale periferica verso la strada per Venosa, con adiacente terreno laterale di circa mq. 300, recintato con concessione edilizia n.55/1979 prot. 1849 del 19/05/1979 rilasciata dal Comune di Maschito. I fabbricati sono costituiti da un piano terra semirifinito di dimensioni esterne ml. 14,80 x 20,00 ( mq. 296,000 ) adibito ad officina meccanica per attività di impiantistica ecc, e dotato di impianto elettrico e acqua, con infissi esterni in ferro;

sommatoria valori immobili simili valore immob.in esame(Vx)

sommatoria parametri immob.simili 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:**

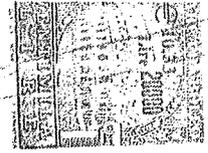
- Quali la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, al mercato e al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ( trasporti collettivi, acqua, gas, luce, ecc.) il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona, le condizioni politico sociali, ecc.

#### **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 fabbricato piano terra costituito da unico locale, e w.c. di circa mq. 296,00 lordi; con terreno laterale recintato di circa mq. 300,00, con accesso principale dalla strada via Calvario di Maschito, adibito ad officina meccanica.

La struttura del fabbricato è mista in muratura di tufo con elementi interni in cemento armato, copertura a falde inclinate. Considerato che il locale è posto al piano terra, adibito ad officina meccanica, considerato la sua ubicazione, zona residenziale periferica, 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:

$V_x = 1.400.000 / 2 \times \text{mq.} 296 = \text{£. } 207.200.000$ ; valore del locale piano terra compreso i suoi diritti di quota parte dei beni condominiali; mentre per il terreno annesso i valori che si registrano nella zona per beni simili, e con gli accessori annessi, vanno da £. 20.000 a £. 30.000 al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$V_x = 50.000 / 2 \times \text{mq. } 300 = \text{£. } 7.500.000$ .

**TOTALE VALORE DEL LOTTO N. 1 = £. 214.700.000**

### **LOTTO N.2:**

Trattandosi di un alloggio, di circa mq. 155,00 lordi, oltre al piano sottotetto annesso, ed ai suoi diritti condominiali, realizzato in struttura mista in muratura di tufo e con elementi interni in cemento armato, copertura a falde inclinate. Considerato che l'alloggio è posto al primo piano, adibito a civile abitazione, fa parte di un fabbricato condominiale, considerato la sua ubicazione, zona residenziale periferica, 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 £. 900.000 a £. 1.100.000 al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

$V_x = 2.000.000 / 2 \times \text{mq.} 155 = \text{£.} 155.000.000$ ; valore dell'alloggio compreso i suoi annessi quali sottotetto al 2° piano, balconi, e quota parte beni condominiali.

### **LOTTO N.3:**

Trattandosi di un alloggio, di circa mq. 123,00 lordi, oltre al piano sottotetto annesso, ed ai suoi diritti condominiali, realizzato in struttura mista in muratura e con elementi interni in cemento armato, copertura a falde inclinate. Considerato che l'alloggio è posto al primo piano, che risulta semi rifinito perché attualmente sono stati realizzati soltanto i divisori interni e le tubazioni per gli impianti elettrici e di riscaldamento; che fa parte di un fabbricato condominiale, considerato la sua ubicazione, zona residenziale periferica, 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 £. 500.000 a £. 700.000 al mq.; pertanto ritornando alla formula avremo:

