

Studio Tecnico dei Geometri Silvio e Raffaele LATOCCA

Tel 0972/760040 - Fax 0972/761991 RAPOLLA (PZ)

TRIBUNALE DI MELFI

C. E. Dr. Luigi Galasso

Proc. 98/97 RGE

Udienza 16.12.2003

Causa :

CREDITO ITALIANO

Contro

Oggetto :

Esecuzioni Immobiliari

Geom. Silvio Latocca
V. Umberto I n.2
85027 RAPOLLA

TRIBUNALE DI MELFI
Depositato il 21-10-03
Il Cancelliere
(M. P. ...)



STUDIO TECNICO LATOCCA
85027 RAPOLLA (PZ) - Via Umberto I, n.2
Tel 0972-760040 Fax 0972-761991
Cell. 339-1153758
E-mail silvio.latocca @ poste.it

Geom. Silvio Latocca

Geom. Raffaele Latocca

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo G.E. Dott. Luigi Galasso
Tribunale di Melfi
Proc. n. 98/97 R.G.Es.

Nomina: la S.V. Ill.ma in data 18.03.2003 nominava C.T.U. lo scrivente Geom. Silvio LATOCCA da Rapolla.

Giuramento: l'accettazione dell'incarico, con il giuramento di rito si ebbe nella medesima udienza del 18.03.2003, e la S.V. Ill.ma pose al sottoscritto, i seguenti

QUESITI

1. previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati;
2. ne indichi i dati catastali, accertandone l'attuale consistenza ed i confini;
3. qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultano regolarmente accatastati; nel caso contrario, proceda all'accatastamento, **previamente** indicandone al **G.E.** i costi ed attendendo disposizioni;
4. dica se detti immobili siano rispettosi delle norme edilizie ed urbanistiche, precisando le notizie di cui agli art.li 17 e 40 Leg. 47/85; 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 28.02.85, n. 47;
6. determini i valori dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti;
7. proceda alla formazione dei **lotti** da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle;

OPERAZIONI PERITALI

SOPRALLUOGO

In adempimento all'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. geom. Silvio LATOCCA, in data 03.10.2003 alle ore 9.00, eseguiva un primo sopralluogo in Barile AL Rione I° Maggio.

Ivi ha avuto la presenza dei sig.ri:

•

Con la presenza del convenuto, ha proceduto al sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo misurazioni, prendendo nota su separato foglio.

(Verbale - allegato A)

Inoltre, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Potenza per richiedere copia di planimetrie e visure; presso il Comune di Barile, per la verifica del rispetto delle norme edilizie.

RELAZIONE

Cap.1) descrizione dei Beni Pignorati - Valutazione:

UNITA' NEGOZIALE N. 1 – beni di

- a) Appartamento in Barile al fgl. 8 p.lla 83/15, cat. A/2, Rione I° Maggio int. 11, p.3;
- b) Locale in Barile al fgl. 8 p.lla 83/23, cat. A/2 (errata), Rione I° Maggio p.3;

Pignoramento immobiliare del 14.11.1997 Rep. 678

A FAVORE

Credito Italiano SPA

CONTRO

... nato in

PREMESSE:

a- Il più probabile prezzo di mercato dei fabbricati, è stato stimato con due metodi:

- **il primo**, con metodo sintetico comparativo sulla base delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla base delle concrete possibilità di realizzo dello stesso, con l'individuazione del metro quadrato quale parametro significativo;

- **il secondo** si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito, attraverso il Beneficio Fondiario e il saggio di rendimento.

Entrambi i metodi di stima, si basano su indagine operata il loco e dalle quotazioni ricavate dalle fonti: "Consulente Immobiliare" – "Tecnocasa" – e dalla pubblicazione a cura dell'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale "Osservatorio Mercato Immobiliare".

BENI pignorati a :

1

FABBRICATI URBANI

1- ABITAZIONE in BARILE, Rione I° Maggio int. 11, p.3°.

1.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione:

l'Immobile ricade in Zona residenziale; con accesso da Strada Statale N. 93.

Confinanti:

confina con gabbia scala condominiale e prop. ●●●●●●●●●● e area condominiale.

Consistenza:

trattasi di n. 4 vani ed accessori uso Abitazione di superficie utile di mq. 70,00, con SNR di mq. 35,00.

Dati Catastali:

(visura allegato B)

Fogl.	P.lla	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Rendita	Indirizzo
8	83	15	A/4	3	Vani 5,5	€ 153,39	Rione 1 Maggio, int. 11, p.3

Intestazione:

Propr.

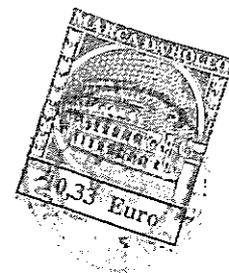
Provenienza:

Istrumento (atto pubblico) n. 76.240 del 8.7.1987 per notar Giuratrabocchetti reg.to a Melfi il 20.07.1987 al n. 61 Mod. IV.

1.2- DATI URBANISTICI - EDILIZI (Legge n.47/1985)

Costruito con Concessione Edilizia N. 2 del 07.05.1981 e Variante N. 23 del 27.07.1984 in ditta _____ le.

Il proprietario dichiarava che non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.



1.3- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

L'edificio ha una struttura in cemento armato, solette in laterocemento, con tramezzi divisorii interni in laterizio, la copertura è a doppia falda inclinata costituita da soletta in laterocemento.

Sommatorie rifiniture esterne (rivestimenti, infissi):

Portone d'ingresso in legno, serramenti costituiti da doppio infisso in alluminio. Pareti ad intonaco cementizio.

Sommatorie rifiniture interne (rivestimenti, pavimenti, infissi):

in merito ai materiali di finitura interna si riscontra:

- Abitazione: la pavimentazione è in monocottura in tutti i locali; il rivestimento dei locali bagni e cucina è in piastrelle di ceramica; serramenti in legno; pareti e soffitti con perlinato in legno.

Impianti dell'immobile:

- riscaldamento autonomo a gas-metano;
- impianto elettrico e d'illuminazione;
- impianto telefonico;
- rete gas;
- rete acqua;
- rete fognaria.

1.4- CONSISTENZA

(planimetria allegato C)

Composta di n. 4 vani ed accessori uso Abitazione- MANSARDA.

Piano	Destinazione	Altezza Media	Superficie Complessiva	Superficie Com.le
Terzo	Abitazione	m. 2.30	Mq. 70	mq. 70
	SNR	m. 1.55	Mq. 35	50% mq. 18
Totale			Mq. 105	Mq. 88

1.5- VALUTAZIONI

Valore commerciale stimato con i due metodi:

- il primo, con metodo sintetico comparativo sulla base delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla base delle concrete possibilità di realizzo dello stesso, con l'individuazione del metro quadrato quale parametro significativo;

- il secondo si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito, attraverso il Beneficio Fondiario e il saggio di rendimento.

I° metodo di stima:

- Categoria Fabbricati/normale – zona periferica
- I valori per Tipologia e Zona sono Min. € 413/mq. - Max. € 516/mq.

Abitazione+Acc.	Mq. 88	a €/mq. 516,00	= € 45.408,00
Arrotondabili a			= € 45.408,00

II° metodo di stima:

- Categoria Fabbricati/normale – zona periferica
- Valore locativo lordo presunto min. € 1.6mq./mese max. € 1.9mq./mese
- Saggio di capitalizzazione (r) min. € 4,4% max. € 4,7%

$Bf = € 1.9mq./mese \times mq. 88 \times 12 \text{ mesi} = € 2.006,00$
Valore stimato = $Bf/r = 2.006,00 / 0.047 = € 42.689,00$

Si assume come valore, la media dei due valori sopra ottenuti:
 $(€ 45.408,00 + € 42.689,00):2 = € 44.049,00$

VALORE arr.to € 44.049,00

2- GARAGE in BARILE, Rione I° Maggio, p. T.

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione:

l'Immobile ricade in Zona residenziale; con accesso da Strada Statale N. 93.

Confinanti:

confina con gabbia scala condominiale e area condominiale.

Consistenza:

trattasi di n. 1 vano uso **GARAGE** di superficie utile di mq. 17,00.

Dati Catastali: (visura allegato D)

Fogl.	P,lla	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Rendita	Indirizzo
8	83	23	C/6	3	MQ. 17	€ 26.34	Rione 1 Maggio, P.T.

Intestazione:

Provenienza:

Istrumento (atto pubblico) n. 76.240 del 8.7.1987 per notar Giuratrabocchetti reg.to a Melfi il 20.07.1987 al n. 61 Mod. IV.

2.2- DATI URBANISTICI - EDILIZI (Legge n.47/1985)

Costruito con Concessione Edilizia N. 2 del 07.05.1981 e Variante N. 23 del 27.07.1984 in ditta

Il proprietario dichiarava che non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

2.3- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

L'edificio ha una struttura in cemento armato, solette in laterocemento, con tramezzi divisorii interni in laterizio, la copertura è a doppia falda inclinata costituita da soletta in laterocemento.

Sommarie rifiniture esterne (rivestimenti, infissi):

Portone d'ingresso in Ferro pareti ad intonaco cementizio.

Sommarie rifiniture interne (rivestimenti, pavimenti, infissi):

in merito ai materiali di finitura interna si riscontra:

- Garage: la pavimentazione è in monocottura, pareti e soffitti con intonaco comune.

Impianti dell'immobile:

- impianto elettrico e d'illuminazione;
- rete acqua;
- rete fognaria.

2.4- CONSISTENZA

(planimetria allegato E)

Composta di n. 1 vano ad uso **GARAGE**.

Piano	Destinazione	Altezza Media	Superficie Complessiva	Superficie Com.le
Terra	Garage	m. 2.80	Mq. 17	mq. 17
Totale			Mq. 17	Mq. 17

2.5- VALUTAZIONI

Valore commerciale stimato con i due metodi:

- il primo, con metodo sintetico comparativo sulla base delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla base delle concrete possibilità di realizzo dello stesso, con l'individuazione del metro quadrato quale parametro significativo;

- il secondo si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito, attraverso il Beneficio Fondiario e il saggio di rendimento.

I° metodo di stima:

- Categoria Box/normale – zona periferica

- I valori per Tipologia e Zona sono Min. € 263/mq. - Max. € 315/mq.

Garage	Mq. 17	a €/mq. 315,00	= € 5.270,00
Arrotondabili a			= € 5.270,00

II° metodo di stima:

- Categoria Box/normale – zona periferica

- Valore locativo lordo presunto min. € 1.1mq./mese max. € 1.3mq./mese

- Saggio di capitalizzazione (r) min. € 4,9% max. € 5.1%

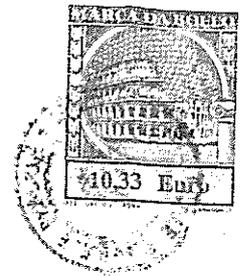
$B_f = € 1.3mq./mese \times mq. 17 \times 12 \text{ mesi} = € 265,00$

Valore stimato = $B_f/r = 265,00 / 0.051 = € 5.200,00$

Si assume come valore, la media dei due valori sopra ottenuti:

$(€ 5.270,00 + € 5.200,00):2 = € 5.235,00$

VALORE arr.to € 5.235,00



Cap. 2) LOTTI DEI BENI DA PORRE IN VENDITA.

BENI pignorati a :

FABBRICATI URBANI

LOTTO N. 1

- **ABITAZIONE in BARILE, Rione 1° Maggio int. 11, p.3°.**

Ubicazione:

l'Immobile ricade in Zona residenziale; con accesso da Strada Statale N. 93.

Confinanti:

confina con gabbia scala condominiale e prop. e area condominiale.

Consistenza:

trattasi di n. 4 vani ed accessori uso Abitazione di superficie utile di mq. 70,00, con SNR di mq. 35,00 – MANSARDA.

Dati Catastali:

(visura allegato B)

Fogl.	P,lla	Sub	Categ.	CI	Consist.	Rendita	Indirizzo
8	83	15	A/4	3	Vani 5,5	€ 153,39	Rione 1 Maggio, int. 11, p.3

Intestazione:

l Propr.

Provenienza:

Istrumento (atto pubblico) n. 76.240 del 8.7.1987 per notar Giuratrabocchetti reg.to a Melfi il 20.07.1987 al n. 61 Mod. IV.

DATI URBANISTICI - EDILIZI (Legge n.47/1985)

Costruito con Concessione Edilizia N. 2 del 07.05.1981 e Variante N. 23 del 27.07.1984 in ditta

Il proprietario dichiarava che non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

CONSISTENZA

(planimetria allegato C)

Piano	Destinazione	Altezza Media	Superficie Complessiva	Superficie Com.le
Terzo	Abitazione	m. 2.30	Mq. 70	mq. 70
	SNR	m. 1.55	Mq. 35	50% mq. 18
Totale			Mq. 105	Mq. 88

VALORE arr.to

€ 44.049,00

LOTTO N. 2**- GARAGE in BARILE, Rione I° Maggio, p. T.****Ubicazione:**

l'Immobile ricade in Zona residenziale; con accesso da Strada Statale N. 93.

Confinanti:

confina con gabbia scala condominiale e area condominiale.

Dati Catastali:

(visura allegato D)

Fogl.	P,lla	Sub	Categ. CI	Consist.	Rendita	Indirizzo
8	83	23	C/6	3 MQ.	€ 26.34	Rione 1 Maggio, P.T.

Intestazione:**Provenienza:**

Istrumento (atto pubblico) n. 76.240 del 8.7.1987 per notar Giuratrabocchetti reg.to a Melfi il 20.07.1987 al n. 61 Mod. IV.

DATI URBANISTICI - EDILIZI (Legge n.47/1985)

Costruito con Concessione Edilizia N. 2 del 07.05.1981 e Variante N. 23 del 27.07.1984 in ditta _____ le.

Il proprietario dichiarava che non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

CONSISTENZA**(planimetria allegato E)**

Piano	Destinazione	Altezza Media	Superficie Complessiva	Superficie Com.le
Terra	Garage	m. 2.80	Mq. 17	mq. 17
Totale			Mq. 17	Mq. 17

VALORE arr.to

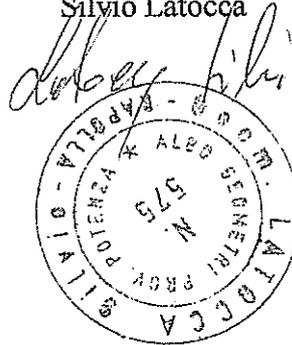
€ 5.235,00

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico conferitomi.

Rapolla, 17.10.2003

Il consulente tecnico d'ufficio

Silvio Latocca





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 852)

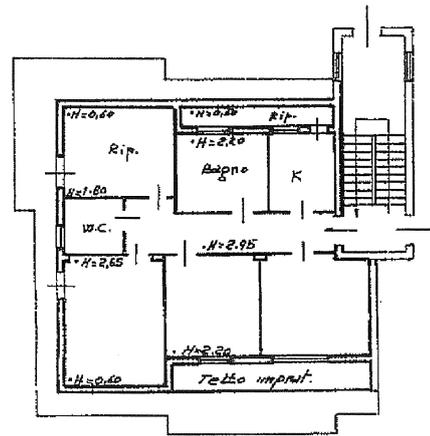
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARILE Via RIONE I° MAGGIO

Ditta MOSCA MICHELE NATO A RIONERO IN VULTURE IL 17-9-1939

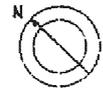
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA

RISNO TERZO (man mano)

F.8 part. 83/15



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F.8 p. 83 sub 15

Compilata dall'ARCHITETTO FRANCESCO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ALLEGRETTI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di POTENZA E MATERA

DATA

Firma



7







