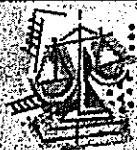


COPIA

Studio Tecnico Geom. Francesco Fornuto
Via Araneo,2- Melfi(Pz)
Tel/Fax 0972 237403



TRIBUNALE DI MELFI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALL' ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/03 R.G.E. -
PROMOSSA DA

• CAPITALIA S.p.A.

CONTRO

MAGISTRATO
(DR. GALASSO)

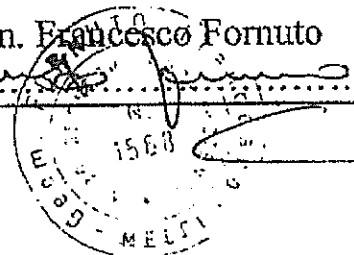
RELAZIONE DI PERIZIA

(E ALLEGATI)

Melfi, li Genn. 2005

Il c.t.u.

Geom. Francesco Fornuto



RELAZIONE DI PERIZIA

OGGETTO: Procedura d'espropriazione immobiliare N.55/03 R.G.E., promossa da:

▪ **CAPITALIA S.p.A.**

▪ Contro: L.

Magistrato: Dott. GALASSO

PREMESSO:

- che nell'udienza del 10.04.2004 il sottoscritto Geom.Franco Fornuto veniva nominato c.t.u. nel procedimento d'espropriazione immobiliare in oggetto;
- che il c.t.u. prestava giuramento riguardo ai seguenti quesiti:
 - 1) Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone l'attuale consistenza ed i confini; 2) Ne indichi i dati catastali; 3) Qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultino regolarmente accatastati; in caso contrario proceda all'accatastamento; 4) Dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione; in 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 47/985; 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; 8) Proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle.
- che dall'inizio delle operazioni peritali il sottoscritto avvisava i debitori esecutati con A.R. del 16.11.2004

Ciò premesso, esaminati gli atti ed i documenti relativi al procedimento in esame, si espone tutto quanto nella presente relazione:

ELENCO DEI BENI ESECUTATI

(COSI' COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ALLEGATO AL
FASCICOLO IPO-CATASTALE)

Elencazione dei beni pignorati di proprietà in ragione di ½ ciascuno dei :

1. Terreno in agro di Melfi alla contrada Piani della Ginestra, in catasto al foglio 60 p.la 87;
2. Terreno in agro di Melfi alla contrada Piani della Ginestra, in catasto al foglio 60 p.la 867. Su detto bene grava iscrizione ipotecaria per il credito per il quale si procede;
3. Terreno in agro di Melfi alla contrada Piani della Ginestra, in catasto al foglio 60 p.la 869
4. Su detto bene grava iscrizione ipotecaria per il credito per il quale si procede;

5. Terreno in agro di Melfi alla contrada Piani della Ginestra, in catasto al foglio 60 p.la 96
6. Fabbricato sito in Melfi alla contrada Bicocca, in catasto al foglio 60 p.la 719/17, cat. A/2 vani 3,5;
7. Fabbricato sito in Melfi alla contrada Bicocca, in catasto al foglio 60 p.la 719/10, cat. A/4 vani 4,5;
8. Fabbricato sito in Melfi alla contrada Bicocca, in catasto al foglio 60 p.la 719/19, cat. C/2 ;
9. Fabbricato sito in Melfi alla contrada Bicocca, in catasto al foglio 60 p.la 719/14, P. S1, cat. C/2 ;

Descrizione dei beni pignorati di proprietà del

1. Terreno in agro di Melfi alla contrada Boschetto di Barea, di are 0.922, in catasto al foglio 60 p.la 97

ACCERTAMENTI ESEGUITI DAL C.T.U.

a) A seguito della costruzione di una strada di PRG, ora denominata via E. Fermi, la particella 96 del f. 60 indicata al punto 5. dell'elenco dei beni pignorati, risulta soppressa ovvero non esiste più.

La soppressione ha dato origine alle p.lle 867 e 869 (di cui ai n.ri 2 e 3 del suddetto elenco), che rientrano tra i beni pignorati, nonché alla part. 868, che costituisce l'area d'occupazione della succitata strada che, dunque, non sarà oggetto della presente c.t.u. :

b) La p.la 869 (pignorata), catastalmente è censita come terreno avente qualità seminativo arborato di 3^a classe, di ha 0.1387: di fatto, detta particella costituisce l'area di pertinenza (adibita a piazzale di manovra, parcheggio, stoccaggio materiale vario, etc.) del fabbricato (condominiale) su di essa ubicato, costituito dalla p.la 719 di cui alcuni subalterni, come meglio si dirà nel prosieguo, sono oggetti della presente c.t.u.); ed è suddivisa (proprio) dal fabbricato in due porzioni: una a monte, prospiciente via Monteverde, e l'altra a valle dello stesso, confinante con la menzionata strada di P.R.G. Non essendo emerso da nessun titolo che detta part. 869 appartenga, di diritto, al fabbricato su di essa ricadente, ed in particolare delle unità immobiliari in esame, e vista (tra l'altro) la sua considerevole estensione (mq 1387) in rapporto al fabbricato ivi localizzato, la stessa sarà trattata come lotto a sé stante capace di produrre un proprio reddito ed essere, dunque, compravenduta in maniera avulsa dalle suddette unità pignorate : per esempio, potrebbe essere acquistata da tutti i proprietari delle unità immobiliari di cui si compone il predetto fabbricato; tenendo conto, ovviamente, delle servitù apparenti nonché dei presunti diritti /condominali che verosimilmente gravano sulla medesima. Inoltre si precisa che il piazzale che s' identifica nella p.la 869 (in esame), annovera in sé anche le particelle confinanti n. 711 e 881, non appartenenti agli secutati ;

c) Laddove nell'elenco dei beni pignorati, allegato al fascicolo ipo-catastale, vengono citate quali località in cui ricadono gli stessi, le contrade Piani della Ginestra, Bicocca e Boschetto di

Barea, si precisa che la zona più comunemente conosciuta, che sostanzialmente è unica o la stessa che li ricomprende tutti quanti, è rappresentata dalla contrada Bicocca per i terreni; nonché, in base alla recente toponomastica che ha interessato la zona predetta, da via Monteverde e via E. Fermi per il fabbricato (condominiale) che comprende le unità immobiliari pignorate.

AUTORIZZAZIONI ALLA EDIFICAZIONE

Si precisa che le unità immobiliari in stima fanno parte dello stesso stabile per il quale, come meglio si dirà nel seguito, è stata rilasciata autorizzazione alla costruzione come fabbricato ad uso industriale (per produzione mattonelle), ciò detto, per quanto si è reso possibile accertare, dalle indagini eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto segue:

Per la costruzione del fabbricato sono state rilasciate, secondo il seguente ordine cronologico, le sottoindicate licenze e concessioni edilizie:

1. Licenza di costruzione n. 327 del 0.3.08.1974, avente ad oggetto: costruzione fabbricato industriale;
2. Licenza di Costruzione n. 47 del 11.6.1975: come sopra, afferente sempre la costruzione di un fabbricato industriale;
3. Concessione Edilizia n. 103/1983, recante quale causale : ampliamento di un fabbricato industriale;

Delle licenze edilizie succitate, la pratica relativa a quella indicata al punto 2. non è emersa dall'archivio dell'ufficio tecnico

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ESEGUITA RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE

Dalla consultazione degli elaborati grafici assentiti, sono risultate le seguenti sostanziali difformità:

- diversa destinazione d'uso: da fabbricato industriale a fabbricato per civile abitazione;
- aumento di superfici utili e di volume;

(La concessione edilizia (n. 103/1983) di cui al punto 3. succitata, è stata una "sorta" di sostanziale sanatoria (anche se non al 100%, come meglio si dirà) delle pregresse difformità sopra indicate)

DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO

- In via preliminare si premette che la domanda di condono edilizio (ai sensi della Lg 47/85), è stata inoltrata solamente per il (sottoindicato) Lotto n. 3 (appartamento a 2^a piano, f.60 p.lla 719 sub 10), nonché, come più dettagliatamente si dirà nel prosieguo, per il "tetto di copertura" del

il fabbricato in cui sono ubicate le restanti unità pignorate. Le domande di condono sono ancora in corso di definizione.

- In particolare:

Per talune unità immobiliari in oggetto, sono state prodotte (distinte) domande di condono edilizio (ai sensi della Lg 47/85) corredate dei soli modelli di domanda (Mod 47/85-B, Mod 47/85-D, Mod 47/85-R) a cui sono allegati, per ogni singola unità trattata, le ricevute di pagamento della 1^a rata dell'oblazione. Le domande risultano tutte protocollate in data 01.04.1986 al n. 5872 (che le annovera tutte). Inoltre, alla pratica di condono, (distinta al n. 320) è accluso un'attestato del Sindaco, datato 17.03.1992, dal quale si rileva che la stessa era, alla data suddetta, in corso di definizione e che nulla ostava al rilascio della concessione edilizia in sanatoria. A tutt'oggi, la situazione della (predetta) domanda di condono edilizio è rimasta tale.

Altresì, relativamente alla individuazione delle unità immobiliari condonate, mancando sui modelli di domanda i dati censuari nonché l'esatta toponomastica delle stesse, (in luogo della quale sono riportati solo i dati del catasto terreni ovvero f.60 p.lle 96 e 97), alla pratica risulta allegata una dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà, resa ai sensi dell'art. 4 della Lg 4.01.1968 n. 15, a firma del _____ (esecutato). In particolare, su detta dichiarazione di atto di notorietà, per indicare le unità oggetto di condono viene fornita un'individuazione sommaria (diciamo), e più precisamente si fa riferimento al piano nonché all'orientamento, rispetto all'accesso principale, così come risultano ubicate all'interno del fabbricato che le ricomprende. Ritenendo verosimile considerare come accesso principale (indicato nell'atto notorio) quello che avviene dall'attuale piazzale antistante via Monteverde, emergerebbe che delle unità (pignorate) in esame, solo per quella al 2^a piano, contraddistinta al f. 60 p.lla 719 sub 10, sarebbe stata prodotta domanda di condono edilizio. Altresì, risulterebbe pure cononato il tetto di copertura del fabbricato. Per quanto concerne l'appartamento a piano terra (f.60 p.lla 719 sub 17), non risulterebbe essere stata presentata domanda di condono edilizio. Ad ogni modo, premesso che il progetto assentito prevedeva per l'unità in esame la destinazione di abitazione (ex alloggio custode), e che la difformità sostanziale riguarda il frazionamento della stessa in due unità immobiliari indipendenti, ciò premesso, sulla scorta delle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Melfi è emerso che detta difformità è suscettibile di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85.

Come per la suddetta unità, nemmeno per il piano seminterrato (ex sala lavorazione, ora rimessa/deposito, p.lla 719 sub 14-720 sub 8 (graffate), risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio.

SCelta DEL METODO DI STIMA

(per la valutazione dei Lotti sottoelencati)

Si premette, e si anticipa, che i lotti di seguito costituiti, pur avendo alcune caratteristiche diverse (afferenti, in particolare, la destinazione d'uso), sono stati valutati adottando lo stesso metodo di stima.

Nella fattispecie, quello più appropriato è risultato senz'altro quello comparativo, basato sul prezzo di mercato di beni simili recentemente compravenduti; a condizioni di mercato stabili, sili nella medesima zona ed analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in stima: ad eccezione del lotto n. 7 (piazzale di accesso, parcheggio, etc) che, come si vedrà in appresso, è stato valutato in base al "più probabile valore a costo": ovvero quanto costerebbe, oggi, asservire un suolo all'uso sopra citato. Inoltre, la zona in cui ricadono gli immobili pignorati è stata, ed è tuttora, una zona a forte espansione residenziale nonché artigianale: alcuni quartieri infatti, sono stati ultimati di recente ed altri hanno avuto inizio: vedi ad esempio gli interventi (di edificazione) di cui alla legge 167/962.

Per cui, sostanzialmente, la compravendita di immobili è abbastanza praticata, tant'è che non mancano, nell'abitato, agenzie immobiliari presso le quali sono state attinte notizie, anche verbali, sulle vendite praticate di recente per beni aventi le stesse caratteristiche.

FORMAZIONE DEI LOTTI

(descrizione sintetica, dati catastali, confini, valore, notizie urbanistiche, utilizzazione e descrizione, etc):

Si premette che per gli immobili in esame si è ritenuto opportuno costituire numero (7) lotti, così individuati:

LOTTO N.1

NO

descrizione sintetica

Locale rimessa/deposito della superficie utile di mq 191,00 (circa) posta a piano seminterrato o sottostrada 1^, in Melfi alla via E.Fermi (di contrada Bicocca)

- **Dati Catastali:** Comune di Melfi, foglio 60, part.lla 719sub14 e 720 sub 8 (graffate), cat C/2, classe 2, consist. 191 mq, Rendita € 315,66; Ditta Catastale: Melfi il 18.02.1933; ; ad ~~€ 80.000,00~~; 1.1921; ; 1; tutti quanti: Ciascuno per i propri diritti
- **Confini:** L'immobile confina su due lati con piazzale (prospiciente via E.Fermi), di cui alla part.869 (parte), di proprietà degli esecutati; e sul terzo lato con proprietà ~~di € 80.000,00~~, salvo altri, ~~€ 80.000,00~~
- **Prezzo di mercato:** Dalle indagini esperite, è emerso che il prezzo di mercato del LOTTO N.1 (considerato per intero), è di € 80.000,00 (ottantamila).
- **Valore della quota pignorata :**
 - carico di ~~€ 80.000,00~~ e 1/2 di € 80.000=€ 40.000,00
 - carico di ~~€ 80.000,00~~ = 1/2 di € 80.000=€ 40.000,00

• **Notizie urbanistiche**

L'edificazione è stata assentita nella superficie e nella volumetria, risulta difforme nella destinazione d'uso in quanto da "sala lavorazione" (per fabbrica di mattonelle), è divenuta rimessa/deposito. Non risultando presentata richiesta di concessione in sanatoria e/o domanda di condono edilizio, occorre avvalersi della sospensione di cui all'art. 17 della Lg 47/85; tra l'altro, una porzione del lotto in oggetto ricade all'interno della confinante particella n. 720 (ex 711/b), catastalmente non di proprietà degli esecutati;

• **Utilizzazione e descrizione :**

Trattasi di un ampio locale posto a piano sottostrada, adibito a rimessa -deposito, facente parte di un fabbricato condominiale a struttura in cemento armato. L'accesso avviene, per tramite l'adiacente piazzale esterno (di cui alla p.lla 869, parte), dalla strada di P.R.G o via E.Fermi. Al suo interno trovano posto due piccoli locali accessori: un bagno e un ripostiglio. Il piano di calpestio è pavimentato con pavimento di tipo industriale; gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono funzionanti. Lo stato di conservazione è buono.

LOTTO N.2

descrizione sintetica

Appartamento a piano terra composto di due vani utili più accessori, della superficie netta di mq 60(circa), con annessa area (scoperta) di mq 33 (circa) ad uso esclusivo. In Melfi alla via Monteverde (di contrada Bicocca).

Dati Catastali: Comune di Melfi, foglio 60 part.lla 719 sub 17

- **Cat. A/2, cl 2, consist.** Vani 3,5, Rendita € 154,55; Ditta Catastale: Melfi il 18.02.1982 ad ... 'z) il ... € 500000
~~€ 500000~~ a Melfi il ... ; l' ... il da, n. a Melfi ... tutti quanti: Ciascuno per i propri diritti

- **Confini:** L'appartamento confina con appartamento di proprietà del ... ia ... ntistante piazzale di proprietà degli esecutati (di cui alla p.lla 869, parte) e vano scala condominiale;

- **Prezzo di mercato:** Il prezzo di mercato dell'intero LOTTO N.2, è di € 42.500,00 (quarantaduemila/500).

• **Valore della quota pignorata**

A carico di ~~€ 21.250,00~~ di € 42.500 = € 21.250,00;

A carico di ~~€ 21.250,00~~ = ½ di € 42.500 = € 21.250,00

• **Notizie urbanistiche**

Come per il lotto 1, la costruzione è autorizzata sia nella destinazione d'uso che nella superficie nonché nella volumetria, risulta difforme in quanto da un'unità per abitazione ne sono state ricavate due indipendenti. Anche in questo caso, non essendo emersa

concessione in sanatoria o domanda di condono edilizio, occorre avvalersi della sospensione di cui all'art. 17 della Lq 47/85;

• Utilizzazione e descrizione:

L'immobile è adibito ad uso abitazione ed ha una consistenza netta di mq 60 (circa), che comprendono un vano ingresso, una cucina, una camera da letto e un bagno: il tutto opportunamente disimpegnato da un corridoio. Detto appartamento fa parte di uno stabile condominiale il cui accesso principale avviene da un piazzale (f. 60 p.lla 869, parte) prospiciente via Monteverde. Come già detto, l'immobile comprende anche un'area scoperta, ad uso esclusivo, di mq 33.00, all'incirca.

L'appartamento comprende: pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30; gli infissi interni sono in mogano, quelli esterni in douglas; tutti gli impianti sono completi e funzionanti, compreso quello (indipendente) di riscaldamento a gas-metano. Lo stato di conservazione è buono.

LOTTO N.3

descrizione sintetica

Appartamento al secondo piano composto di quattro vani utili più accessori, della superficie netta di mq 117 (circa), con annessi balconi, di cui uno verandato, della superficie complessiva di mq 12 (circa). In Melfi alla via Monteverde (di contrada Bicocca).

• **Dati Catastali:** Comune di Melfi, foglio 60, part.lla 719sub10, cat. A/4 cl 5^a, consist. 4,5 vani, Rendita € 158,97; Ditta Catastale: _____ l. e _____ ,n. _____ i _____ ,n. a Melfi il _____ 1; tutti quanti: Ciascuno per i propri diritti

• **Confini:** L'appartamento confina con vano scala condominiale, piazzale di proprietà dei debitori (f. 60, p.lla 896, parte), nonché con adiacente appartamento di proprietà di certo _____ alvo altri;

• **Prezzo di mercato:** Il prezzo di mercato del LOTTO N.3, (considerato interamente), è di € 85.000,00 (ottantacinquemila);

• **Valore della quota pignorata**

A carico di ~~50000~~ ~~50000~~ = 1/2 di € 85.000 = € 42.500,00;

A carico di ~~50000~~ ~~50000~~ = 1/2 di € 85.000 = € 42.500,00

• **Notizie urbanistiche**

Rispetto alle Licenze ed alle Concessioni rilasciate, la volumetria non risulta autorizzata. Come già detto però, per IL Lotto n. 3 (in esame) è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Lq 47/85 (in corso di definizione);

Utilizzazione e descrizione:

L'appartamento, ad uso abitazione, sviluppa una superficie utile di mq 117 (circa), composta di: una cucina, due camere, un soggiorno e un bagno, disimpegnati da un corridoio centrale: oltre a mq 12 (circa) di balconi, di cui uno chiuso con veranda.

Come per l'appartamento sopra descritto, anche questo fa parte del fabbricato condominiale avente accesso principale dal piazzale ad esso antistante (f. 60, p.lla 869, parte); attraverso il quale, per tramite il vano scala (comune), si accede al 2^a piano di cui all'appartamento in oggetto.

L'immobile ha pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30; gli infissi interni sono in mogano, quelli esterni in douglas; tutti gli impianti sono completi e funzionanti, compreso quello (indipendente) di riscaldamento a gas-metano. Anche per questo appartamento, lo stato di conservazione è buono.

LOTTO N.4

descrizione sintetica

Locale soffitta ad uso deposito di mq 27,00 (circa), al terzo piano del fabbricato condominiale sito in Melfi in via Monteverde (contrada Bicocca).

- **Dati Catastali:** Comune di Melfi, foglio 60, part.lla 719sub19, cat. C/2, cl 5, consist. mq 27,, Rendita € 72,51; Ditta Catastale: a l 3; :co, l 1; a Melfi il ; tutti quanti: Ciascuno per i propri diritti;

- **Confini:** La soffitta confina con piazzale di proprietà dei debitori (f. 60, part 869., parte), vano scala condominiale e adiacente soffitta di p

- **Prezzo di mercato:** Il prezzo di mercato della soffitta di cui al LOTTO N.4, valutato per intero, è di € 6.500,00 (seimila/500).

- **Valore della quota pignorata:**

A carico di ~~88088088088~~ = ½ di € 6.500 = € 3.250,00;

A carico di ~~88088088088~~ = ½ di € 6.500 = € 3.250,00

- **Notizie urbanistiche**

Come per il lotto 3, anche il Lotto 4 non è stato autorizzato. Ad ogni modo, in virtù di quanto affermato in precedenza, è verosimile ritenere che risulti ricompreso nella domanda, in corso di definizione, di Condono Edilizio (Lg 47/85) che ha avuto ad oggetto "il tetto di copertura" del fabbricato in cui è ubicato.

- **Utilizzazione e descrizione:**

La soffitta in esame è posta al 3^a piano del fabbricato in Melfi alla via Monteverde, ed ha una superficie netta di circa 27.00 mq. Alla stessa si accede dal vano scala condominiale. Le altezze utili interne sono pari a mt 1.10, al punto più basso, e mt 1.70 nel suo punto più alto. Luce ed aria sono assicurati da una piccola finestra presente su uno dei muri perimetrali. Detta soffitta è regolarmente pavimentata e provvista di funzionante impianto elettrico.

LOTTO N.5

descrizione sintetica

Suolo libero sito in Melfi alla via E.Fermi (in contrada Bicocca), della superficie catastale di ha 0.2216

- **Dati Catastali** : Comune di Melfi, foglio 60, part.867, Sem. Arb. di classe 3[^] , ha 0.1294, Rd € 6,01,Ra € 4,34; nonché foglio 60,p.lla 97,di are 0.922, Sem. di 2[^] classe, Rd € 4,76, Ra € 2,86; Ditta Catastale: per la p.lla 867: Melfi il 1^o proprietario per 1/2 ; ad il 20.0 ,proprietaria per 1/2 ;per la p.lla 97: n. a Melfi il ,proprietario al 100% ;
- **Confini**:il terreno confina con strada di P.R.G. (ora via E.Fermi); sottostante vallone, con altra proprietà dell'esecutato, .io (ossia con la p.lla 864), e con C ;
- **Prezzo di mercato**: Il prezzo di mercato del suolo di cui al LOTTO N.5, (valutato per intero), è di € 15.000,00 (quindicimila).
- **Valore della quota pignorata**:

Si precisa che il lotto in oggetto assomma le superfici delle due (contigue) particelle 867 e 97 (per una superficie catastale di ha 0.2216,complessivamente). La quota (esecutata) di proprietà io, è del 50% sulla particella 867 e del 100% sulla p.lla 97. La quota (pignorata) appartenente a è del 50% sulla sola p.lla 867. Rapportando il prezzo di mercato sopra accertato, in proporzione alle quote relative alle superfici appartenenti ad ognuno degli esecutati,si ottiene:

- **Valore della quota pignorata a carico di** € 15.000/mq2216xmq1569 (pari a 1/2 di mq 1294(di cui alla p.lla 867) +mq 922 della p.lla 97)= € 10.620,49;
- **Valore della quota pignorata a carico di** =€ 15.000/m2216xmq 647(pari a 1/2 della p.lla 867)=€ 4.379,51
- **Destinazione urbanistica del Terreno**:

Il suolo ricade in zona per attività primarie tipo "ET" : indice di edificabilità fondiaria=0,02 mc/mq; superficie fondiaria minima =mq 10.000;altezza max=mt 4,00,salvo costruzioni speciali;distanza dai confini =ml 10,00; etc...

• **Utilizzazione e descrizione:**

Sostanzialmente trattasi dell'area relitta determinata a seguito della costruzione della strada di PRG (ora via E.Fermi), rispetto alla quale è confinante e da cui si ricava pure l'accesso. Alla visita eseguita il terreno, che è a giacitura piana, è risultato completamente arato e privo di coltura. Trattasi di un piccolo fondo,in parte cintato, ricadente (come già detto) in una zona

della periferia urbana del paese in cui vi è una forte espansione urbanistica, residenziale in particolare. Pertanto, pur essendo classificato (urbanisticamente) come terreno ricadente in zona agricola, di fatto, rispetto a terreni simili (e/o aventi le stesse caratteristiche) ma ubicati non molto lontani da esso ovvero fuori della cintura edificata e edificanda, risulta molto più "appetibile" da parte del mercato: ciò contribuisce a farne lievitare il prezzo.

LOTTO N.6

descrizione sintetica

Fondo rustico incolto della superficie catastale di are 0.196, in Melfi alla contrada Bicocca

- **Dati Catastali :** Comune di Melfi, foglio 60, part.87, Sem. di classe 2^a, are 0.196, Rd € 1,01, Ra € 0,61; Ditta Catastale: I n. a M per ½ ;
- **Confini:** Il terreno confina con proprietà F
- **Prezzo di mercato:** Il prezzo di mercato del fondo rustico relativo al LOTTO N.7, è di € 1.000,00 (mille), riferito all'intera sua consistenza;
- **Valore della quota pignorata:**

-A carico di € 500,00 = ½ di € 1.000 = € 500,00;

-A carico di € 500,00 = ½ di € 1.000 = € 500,00

- **Destinazione urbanistica del Terreno:** Il suolo ricade in zona per attività primarie tipo "E": indice di fabbricabilità fondiaria = 0,06 mc/mq, di cui 0,03 per residenze e 0,03 per attività produttive; superficie fondiaria minima = mq 5.000; altezza max = mt 7,00, salvo costruzioni speciali; distanza dai confini = ml 10,00; etc...
- **Utilizzazione e descrizione:** Trattasi di un piccolo fondo rustico (di mq 196 catastali) posto a circa 130 mt dal suolo di cui al lotto n. 6. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpodereale, carrabile a piccoli mezzi agricoli, che si diparte da via Monteverde. All'ispezione eseguita il terreno, che è di media pendenza, è risultato completamente incolto ed in probabile stato d'abbandono.

LOTTO N.7

descrizione sintetica

Piazzale carrabile adibito ad uso parcheggio, manovre, stoccaggio materiali (vari), etc, della superficie nominale di mq 1387, antistante il fabbricato sito in Melfi alla via Monteverde (contrada Bicocca)

- **Dati Catastali :** Comune di Melfi, foglio 60, part.869, Sem. arb, di 3^a classe 6, Rd € 1,01, Ra € 0,61; Ditta Catastale: I n. a M per ½ ;

- **Confini:** L'area confina con via Monteverde, vi E. Fermi, proprietà salvo altri. ;

- **Prezzo di costo :** Dai conteggi eseguiti in separata sede, è risultato che il più probabile prezzo di costo della superficie utile (o utilizzabile) asservita a piazzale ovvero del **Lotto n. 7, configurabile e/o materilaizzabile nella p.lla 869**, è di € 18.000,00 (diciottomila euro). Detto prezzo comprende: valore del suolo impegnato; massiciata o sovrastruttura; stesa di materiale arido di piccola pezzatura, sovrastante pavimentazione; quota parte recinzione; nonché quant'altro utile a dare l'opera finita;

- **Valore della quota pignorata:**

- A carico di ~~50.000,00~~ di € 18.000 = € 9.000,00;
- A carico di ~~88.888,88~~ = 1/2 di € 18.000 = € 9.000,00.

- **Destinazione urbanistica del Terreno:** Il piazzale in esame ricade in "zona per attività secondarie relative all'artigianato di produzione "DP"; in cui i parametri essenziali sono: superficie fondiaria minima del lotto = 500mq; indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00mc/mq; rapporto di copertura max = 40% del lotto; parcheggio min. = 15% del lotto; altezza maz = 9,20; distanze dai confini e dalle strade = min. 7,50;

- Come già detto, nello stato di fatto il piazzale s'individua oltre che nella p.lla 869 anche nelle confinanti p.lle n. 711 e 881, non appartenenti agli esecutati, con le quali forma corpo unico:

- **Utilizzazione e descrizione:** Come sopra accennato, si tratta di un'area pavimentata adibita ad uso parcheggio, manovre, stoccaggio, etc.,. Di fatto, detto piazzale risulta essere pertinenza del fabbricato (condominiale) su di essa ubicato, poiché gli inquilini ivi residenti verosimilmente hanno il diritto di passaggio e/o di transito. Il fabbricato presente divide detta area in due porzioni: una a monte antistante il suo ingresso principale, confinante con via Monteverde; l'altra, di più piccole dimensioni rispetto alla prima, posta a valle ovvero prospiciente via E. Fermi.

- **RIASSUMENDO I VALORI DEI LOTTI FIN QUI INDICATI, SI OTTIENE:**

Lotto n.1: Prezzo di mercato **Euro 80.000,00** (ottantamila) - Quota pignorata = 1/2 pari a € 40.000, a carico di -1/2 pa

Lotto n.2: Prezzo di mercato **Euro 42.500,00** (quarantaduemila/500) - Quota pignorata = 1/2 pari a € 21.250, a carico di ; +1/2 pari a € 21.250 caric

Lotto n.3: Prezzo di mercato **Euro 85.000,00** (ottantacinquemila) - Quota pignorata = 1/2 pari a € 42.500, a carico c /2 pari a € 42.500, a carico c

Lotto n.4: Prezzo di mercato **Euro 6.500,00** (seimila/500) - Quota pignorata = 1/2 pari a € 3.250, a carico di , pari a € 3.250, a carico c

Lotto n.5: Prezzo di mercato **Euro 15.000,00** (quindicimila) - Quota pignorata = 0,71% pari a € 10.620,49, a carico , 9% (1/3 circa) pari a € 4.379,51, a carico

Lotto n.6: Prezzo di mercato Euro 1.000,00 (mille)- Quota pignorata =1/2 pari a € 500, a carico c
+1/2 pari a € 500, a carico c

Lotto n.7: Prezzo a costo ~~:-~~ Euro 18.000,00 (diciottomila euro)- Quota pignorata =1/2 pari a € 9.000, a carico c
; +1/2 pari a ~~€ 9.000, a cari~~

Assommando si ha

- IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI, CONSIDERATI NEL LORO INTERO, AMMONTA A € 248.000,00 (duecentoquarantottomila).
- IL VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA PIGNORATA A CARICO DI E
€ 127.120,49;
- IL VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA PIGNORATA A CARICO I
E' DI € 120.879,51

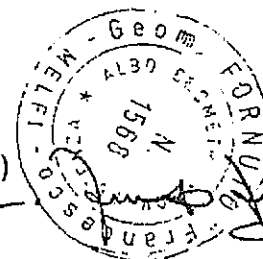
Infine, per quanto riguarda i lotti sopra costituiti, si chiarisce che le indagini eseguite hanno condotto alla determinazione dei loro prezzi di mercato considerandoli nel loro intero, e non già secondo le quota di spettanza di ognuno dei (due) soggetti eseguiti; che è frutto, così come si evince sopra, della divisione tra il valore complessivo del lotto e la frazione di spettanza di ciascuno. Ovviamente però, il valore risultante dalla operazione aritmetica deve ritenersi congruo in quanto nell'accertamento del prezzo di mercato si è tenuto debito conto non solo di questo ma anche del fatto che sui lotti 1-2-3- 4e 7, catastalmente vantano diritti terze persone.

Tanto, a compimento dell'incarico affidatomi

Melfi, li Genn. 2005

c. t. u.

(geom. franco fornuto)



Allegati:

1. Planimetrie dei lotti : (stralci di mappa e piante dei vari Lotti costituiti) ;
2. Documentazione fotografica dei vari lotti
3. Visure catastali (attuali) dei beni pignorati
4. Allegato "A" : Copia Licenza edilizia n.327/974 + elaborati grafici assentiti;
5. Allegato "B" : Copia Concessione Edilizia n.103/983+elaborati grafici assentiti;
6. Allegato "C": Domande di condono edilizio (Lg 47/85) prot. n. 5872 del 1.4.986 +copia certificati allegati
7. Verbale di sopralluogo
8. Specifica Competenze Tecniche

