

Ing. D'ONOFRIO Giuseppe
Via Vespucci, 13
85100 POTENZA
cell. 347-4885023
e-mail: giuseppe.d'onofrio@virgilio.it

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott.ssa MAINENTI Marina

Procedimento di espropriazione immobiliare intrapresa dalla ex "SAN MARCO S.p.A." ora
MEDIOFACTORING S.p.A. in danno di [REDACTED]
R.G. 152/94

LEGALI:

PROCEDENTI:

ex SAN MARCO S.p.A ora MEDIOFACTORING S.p.A. : Avv. Vincenzo Pascale
GENERAL LEASING S.p.A.. Avv. Enzo SARLI
Banca Commerciale Italia S.p.A. Avv. M. DANZA+1
Banca Mediterranea S.p.A.: Avv. M. GALELLA
Società SEM S.p.A.: Avv. R. Brienza
ITALFONDIARIO : Avv. Eduardo GILIANI

Esecutato:

Incarico conferito il 24/06/2004

Giuramento: 28/10/2005

Sospesa informalmente il 27/04/2007e riprese il 15/02/2008

Proroghe del: 9/05/2006; 17/01/2007; 17/09/2008;

Nuova Udienza: 3/07/2009

Potenza li 29 giugno 2009

II C.T.U.
Ing. Giuseppe D'Onofrio

TRIBUNALE DI POTENZA - SEZIONE CIVILE -
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- INDICE -

I) PREMESSA	PAG. 2-3
II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALUOGO	PAG. 3-4
III) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:	PAG. 5-6-7-8-9

Elenco quesiti formulati nel verbale di giuramento:

- 1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inadeguata, riferisca l'esperto di tale assenza o inadeguatezza e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed adeguata, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed adeguata, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
- 4. Identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 5. dica dello stato di possesso del bene, con identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alle esistenze di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
- 6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7. riferisca l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8. riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.*

- 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 10. Determini il valore con indicazione del criterio di stima adottato al fine alla determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*
- 11. Corredi la relazione- da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limiti: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno;*
- 12. estraiga repertorio fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

IV) CONCLUSIONI

PAG. 9

ALLEGATI DAL N. 1 AL N. 12

PAG. 10

I) PREMESSA

Ill.ma Giudice Dott.ssa Mainenti Marina, con ordinanza pronunciata dalla S.V.I. in data 24 giugno 2004 il sottoscritto ing. D'Onofrio Giuseppe, con studio in Potenza alla Via Vespucci 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza al 1365, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio, nel procedimento di espropriazione immobiliare di cui al R.G. 152/94 promosso dall'ex SAN MARCO S.p.A. ora MEDIOFACTORING S.p.A. contro il Sig. [REDACTED] nato a Rionero in Vulture (PZ) il 27.06.1930. All'udienza del 28 ottobre 2005 il sottoscritto prestava giuramento di rito e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti sopra riportati. Sono stati assegnati giorni centoventi per il deposito della relazione definitiva scritta e su supporto magnetico, termine più volte prorogato ed accordato dalla S.V.I. Il procedimento è stato sospeso dalla S.V. informalmente dal 27/04/2007 al 15/02/2008 perché durante questo periodo è stato sostituito il curatore fallimentare, inoltre alcuni sopralluoghi sono andati a vuoto, in quanto le

raccomandate per dare inizio alle operazioni peritali, non sono state recapitate alla parte perché era sconosciuta al civico così come si evince dalle ricevute inviate dall'Ente Poste che si allega (Cfr. **All.1** ricevuta delle Poste) anche perché in seguito essendo deceduto il Sig. [REDACTED] era deceduto.

II) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver eseguito uno studio della documentazione allegata agli atti, depositata dalla parte precedente e ritirata dopo il conferimento dell'incarico, il sottoscritto ha proceduto ad una prima convocazione delle parti con appuntamento fissato a mezzo telegramma del 6 ottobre 2006 che come detto prima ritornava il sottoscritto perché il sig. Borgia non risultava all'indirizzo (Cfr. **All.1** ricevuta Poste). Una seconda comunicazione è stata inoltrata con Telegramma n° 73705100109000.....del 6/10/2006 ore 8.08 con il quale si convocavano le parti per il giorno 9/11/2006 presso i luoghi per cui è causa come da copia del telegramma(Cfr. **All.2** Telegramma) ma dopo avere atteso sul posto, nessuno si presentava all'appuntamento, il sottoscritto si recava quindi all'Ufficio Tecnico del Comune di Tito, dal geom. Benito Oddone, per reperire tutta la documentazione necessaria, procurare gli elaborati tecnici della Concessione Edilizia relativa al fabbricato, al muro di sostegno retrostante il fabbricato ed alle varianti, e per prendere copia del Certificato di Destinazione Urbanistica. Per Quest'ultimo venne confermato dal geom. Oddone in data 10/09/2008 ,quello depositato nel fascicolo di parte, in quanto rimasta invariata la destinazione urbanistica, venne confermato ed inserita la dicitura in esso riportata. Sempre al Comune di Tito il sottoscritto ha preso copia conforme della Concessione Edilizia del fabbricato, del Permesso a Costruire n° 98 del 10/09/2008 Pratica Edilizia n° 2623/04 che si allega in copia (Cfr. **All. 3** Permesso a Costruire) relativo alla variazione di destinazione d'uso di parte del locale al piano terra da "Deposito" ad "Attività Commerciale" , con tutti gli elaborati tecnico/grafici, e della Sanatoria del muro di sostegno.

In data 6/09/2008 con raccomandata A.R. che si allega in copia (Cfr. **All.4** Copie raccomandate) il sottoscritto riusciva ad effettuare il primo sopraluogo avendo dato comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 10 settembre 2008 alle ore 15.00, in Tito presso i luoghi per cui è causa. Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali unitamente alla propria collaboratrice Arch. Santoro, si recava presso i luoghi per cui è causa e precisamente in C/da S. Loia al civico n°41 e veniva ricevuto dalla [REDACTED]. Durante il sopraluogo la sig.ra dichiarava di avere acquistato il locale al piano terra in data 11.05.2004 dal Sig. [REDACTED] con atto pubblico del Notaio Di Lizia il cui certificato si allega in copia (Cfr. **All. 5** certificato di compravendita) in questo atto il Sig. [REDACTED] dichiarava di avere ricevuto l'immobile con un atto di donazione per Notaio Zotta del 21.03.1997. Il sottoscritto riportava la dichiarazione nel Verbale di Sopraluogo allegato (Cfr. **All. 6** Verbale Sopraluogo). Altri accessi sono stati fatti dalla collaboratrice del sottoscritto, geom. Santoro Maria Grazia, unitamente alla curatrice fallimentare Avv.ssa Pandolfo ed all'Ufficiale Giudiziario per accedere anche al piano superiore dove vi sono due

appartamenti perfettamente abitabili e dei quali sono state rilevate tutte le misure interne indispensabili per la stesura degli elaborati grafici in seguito allegati.

Sempre presso il Comune di Tito il sottoscritto verificava che il **fabbricato è stato edificato con regolare Concessione Edilizia del 1979 n° 284-05** da Buono Antonio, un'altra **Concessione in Sanatoria** fu richiesta per la sanatoria **del Muro di sostegno** retrostante il fabbricato la **Concessione n° 1159/1998**, infine vi fu un **Concessione Edilizia per l'ampliamento la n° 2262 del 1990**.

Il sottoscritto durante questo sopralluogo verificava se il piano terra del fabbricato con destinazione attività commerciale era stato realizzato conformemente ai disegni allegati al **Permesso a Costruire n° 98 datato 10/09/2008** allegato (Cfr. **All.3**).

III) - RISPOSTE AI QUESITI:

quesito 1):

Per i beni pignorati la documentazione ex art. 567 presente agli atti è idonea;

quesito 2):

i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione agli atti non è completa perché nel corso degli anni sono state apportate delle variazioni che il sottoscritto Le rappresenta:

il Sig. [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] la part.Illa 89 ex 75/C del foglio n°7 di Tito, come indicato nell'atto di pignoramento, con atto Pubblico del Notaio Zotta del 3/07/1979 Voltura n° 493579. In seguito in data 21/03/1997 sempre con Notaio Zotta, il Sig. [REDACTED] donava l'intera proprietà al figlio [REDACTED], riservandosi il diritto d'usufrutto, il tutto si evince dalla visura Storica allegata (Cfr. **All. 8 Visura Storica**). **Questo atto di donazione è del 1997 e cioè è stato stipulato dopo l'atto di pignoramento che è stato depositato in Tribunale nel 1994.**

In data 27/10/2003 la particella n° 89 è stata frazionata in part.Ille 240 e241 ed in data 29/10/2003 si è provveduto all'accatastamento del fabbricato edificato sulla part.Illa n°241 che ha una corte al fabbricato di estensione pari a mq 857 (Cfr. All. 9 visura) comprensiva del fabbricato. Il fabbricato è composto al catasto fabbricati dai subalterni n° 3 -4 - 5-6 come si evince dalle visure catastali e dalle planimetrie allegata (Cfr. **All. 9 planimetrie e visure**).

Quindi la situazione catastale è variata rispetto agli identificativi dell'atto di pignoramento datato 5/08/1994, in quanto il terreno è stato frazionato e cioè il terreno ubicato nel Comune di Tito al foglio di mappa n°7 part.Illa 89 ex 75/C è stata frazionato con tipo mappale del 27/10/2003 n° 3068.1/2003 come da visura storica che si allega (Cfr. **All. 8 visura storica**) e da esso sono derivate le part.Ille 240-241. Sulla

part.lla n° 241 è stato accatastato l'intero fabbricato come da planimetrie allegate dell'urbano (Cfr. **All. 9** visure e planimetrie fabbricato).

In data 11/05/2004 con Atto Notarile del Notaio Dr. DI LIZIA Antonio Rep. 71237 il Sig. ██████████ vendeva alla Sig.ra ██████████, titolare della Società "SPEEDY MARKET", il locale commerciale al piano terra del fabbricato F.7 part.lla 241 sub.3 come da Certificato allegato(Cfr. **All.5**) e dalla visura catastale allegata (Cfr. **All. 9** visura catastale con nuovo intestatario).

Riassumendo catastalmente sono così riportati (Cfr. **All.9** visure e planimetrie):

- Corte del fabbricato** F.7 part.lla 241 Ente Urbano di Ha 0.08.57;
- Locale Commerciale** al piano terra foglio n° 7 part.lla 241 sub.3 Categoria C3 Classe 3 consistenza mq 176 Rendita € 227,24 proprietà SPEEDY MARKET di ██████████;
- In corso di definizione** foglio n° 7 part.lla 241 sub.4;
- Abitazione** con soffitta al primo piano (lato sinistro) F.7 part.lla 241 sub.5 Categoria A/3 Classe 2 consistenza n°5 vani; (Cfr. **All. 9** visure e planimetrie) proprietà ██████████
- Abitazione** con soffitta al primo piano (lato destro) F.7 part.lla 241 sub.6 Categoria A/3 Classe 2 consistenza n°6 vani; (Cfr. **All. 9** visure e planimetrie) proprietà ██████████
- Terreno pascolo** F.7 part.lla 240 di Ha 0.04.43 Reddito Domenicale € 0.09 Agrario € 0.09 proprietà ██████████;

quesito 4):

Trattasi di terreno prospiciente la Strada Nazionale SS 94, Appulo Lucana, strada che collega la Città di Potenza alla zona industriale di Tito, sul quale è stato realizzato un fabbricato su due livelli di cui al piano terra è stato realizzato un locale Commerciale ed al primo piano due appartamenti allo stato attuale abitabili. La proprietà è sita nel Comune di Tito, ubicata alla C/da S. Loja n°41, una zona vicina alla zona Industriale di Tito, attualmente è Zona di sviluppo a Destinazione Mista come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto di pignoramento e riconfermato al sottoscritto. La proprietà ha accesso diretto sulla Strada Nazionale SS94 come si evince dalla documentazione fotografica allegata (Cfr. **All. 10** foto n°1-2-), che collega la città di Potenza alla Zona Industriale di Tito e prosegue per altre zone. La proprietà arriva fino alla parte retrostante il fabbricato ed è delimitata dalla recinzione metallica che termina con un cancello automatico FAAC che porta al fabbricato con una strada privata (Cfr. **All.10** foto n°1-2-3). Il terreno ed il fabbricato sono confinanti frontalmente con la Strada SS 94, da un lato con la part.lla n° 79 del foglio n°7 di proprietà ██████████(Cfr. **All.11** Visure confinanti e planimetria catastale) dall'altro lato con la part.lla n° 75 di proprietà ██████████(Cfr. **All.11** visure e planimetria).

La proprietà si trova in una buona esposizione (Cfr. **All. 10** foto n. 1-2-5) e l'accesso principale avviene direttamente sulla Strada Nazionale ,SS 94, al civico n° 41 (Cfr. **All. 10** foto 1-2-3).Il fabbricato facente parte della proprietà di cui al pignoramento è composto da:

Al piano terra un **Locale Commerciale** (Cfr. **All.10** foto n° 7-8-9-10) è riportato al foglio di mappa n° 7 part.Illa 241 sub.3 di mq 176 sup. cat. 121,00 intestati a Speedy Market piena proprietà 1000/1000 dall'anno 2004 il tutto è riportato nell'allegata visura catastale e planimetria urbana (Cfr. **All. 9** visura e planimetria) e copia dell'atto di compravendita (Cfr. **All. 5**).

I due locali deposito laterale e retrostante al fabbricato (Cfr. **All. 10** foto n° 4) non sono stati riportati nella planimetria catastale relative all'accatastamento del piano Commerciale, ma il sottoscritto ha allegato i disegni e le superfici di questi due depositi.

Le due abitazioni al primo piano sono accatastate (Cfr. **All. 9** visure e planimetrie) comprensive delle due soffitte (Cfr. **All. 10** foto n°11-12-13-14-15-16-17-18-19-20)

Poi vi è **terreno** antistante e circostante il fabbricato che è sempre riportato al foglio di mappa n°7 part.Illa n° **241** ha una **superficie totale di mq 857** (Cfr. **All. 9**);

Terreno antistante fabbricato F. 7 part.Illa n° **240** di estensione mq 443 (Cfr. **All. 10** foto n° 5).

quesito 5):

Il bene è attualmente in custodia del Curatore Fallimentare Avv.ssa Pandolfo.

quesito 6):

Il debitore ha donato la sua proprietà al figlio [redacted] nel 1997 con atto Pubblico del Notaio Di Lizia. Il Sig. [redacted] ha venduto il piano terra del fabbricato alla Sig.ra [redacted]

quesito 7):

Non vi sono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, il bene ricade nel vigente P.R.G. approvato dall Giunta Regionale nella zona "**Sviluppa a Destinazione Mista**" così come da Certificato allegato nell'atto di pignoramento a riconfermato dal Comune di Tito in data 10/09/2008.

quesito 8):

non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

quesito 9):

E' stato possibile svolgere accertamenti dal sottoscritto circa la regolarità urbanistica dell'immobile così come specificato nella premessa. Il fabbricato è stato realizzato nel 1979 con regolare Concessione Edilizia la n° 284-05 poi ampliato con regolare Concessione del 1990 la n° 1260 e nel 1989 è stata presentata anche Concessione Edilizia in Sanatoria per il muro di sostegno la n° 1159. E' stata presentato inoltre un Progetto per la variazione di destinazione d'uso dei locali al piano terra da depositi ad attività Commerciale per il quale è stato rilasciato il relativo Permesso a Costruire in data 10/09/2008 (Cfr. **All.3**).

quesito 10):

La commerciabilità dell'immobile, è stata serenamente e dettagliatamente valutata dal sottoscritto, tenendo presente la buona ubicazione del fabbricato e del terreno, le sue buone condizioni statiche e la sua buona manutenzione se non fosse per il fatto che sono stati smontati le porte al primo piano dell'appartamento Sx e i sanitari sia al piano primo che al piano terra e cioè nel locale commerciale e nel locale annesso come deposito. Il fabbricato è di tipo economico, con rifiniture di bassa qualità, all'esterno è solo intonacato ma le scale sono ben rifinite e anche gli appartamenti del primo piano. Il criterio di stima più idoneo per questo tipo di valutazione è stato determinato con il *metodo comparativo* a mezzo di *confronto diretto* con beni analoghi, oggetto di recenti compravendite, assumendo quale parametro di riferimento la superficie:

SUPERFICIE DETTAGLIATA ABITAZIONE DX E SX E PERTINENZE

Primo Primo			
ABITAZIONE DX			
	S.U.A.	S.N.R.	
Soggiorno	26,66	Balcone	13,42
Cucina	6,54	Scala	23,04/2= 11,52
Stireria	8,96	Soffitta	40,00
Bagno	4,72	Igresso	6,44/2= 3,22
Letto	16,60	Sommano	68,16
Letto	12,03		
Ds	5,60		
Ripostiglio	1,26		
Sommano	82,37		
ABITAZIONE SX			
	S.U.A.	S.N.R.	
Soggiorno	21,12	Balcone	13,36
RK	7,13	Scala	23,04/2= 11,52
Ds	3,10	Soffitta	40,00
Letto	12,09	Igresso	6,44/2= 3,22
Letto	16,40	Sommano	68,10
Bagno	5,04		
sommano	70,10		
ATTIVITA' ARTIGIANALE E PERTINENZE			
	S.U.A.	S.N.R.	
Ex Ristorante	82,43	Deposito	59,00
Bagni ed antibagni	9,66	Anti Deposito	12,53
		Bagno	8,81
Sommano	92,09	Sommano	80,34
TERRENO	857- 443		
DEPOSITI ESTERNI	87,24- 34,80		

Le misure sopra indicate sono riportate nei disegni redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente la pianta locali commerciali e depositi piano terra. Le piante delle due abitazioni una sezione del fabbricato (Cfr. **All. 12 disegni Stato Attuale**).

Utilizzando come parametro di raffronto, tra gli immobili simili considerati, dopo aver assunto informazioni sufficienti per la conoscenza di recenti valori unitari di mercato di immobili simili sull'osservatorio immobiliare e da indagini svolte direttamente dal sottoscritto anche presso tecnici del posto, si può attribuire con serenità, considerate tutte le descrizioni della struttura dell'immobile e della sua vetustà, un valore unitario di:

- € 1.700,00/mq per il locale Commerciale e pertinenze al piano terra;
- € 1.300,00 / mq abitazione Sx primo piano con pertinenze;
- € 1.400,00/mq .abitazione Dx primo piano con pertinenze;
- € 60,00/ mq terreno corte dell'abitazione;
- € 100,00 terreno antistante Locale commerciale;

La Stima viene fatta considerando che i due depositi esterni al piano terra ricavati tra il muro di sostegno in c.a. ed il fabbricato verranno attribuiti in parti uguali ai due appartamenti e così anche il terreno relativo graffiato al fabbricato quindi solo il terreno della part.lla 241 verrà attribuito in parti uguali alle due abitazioni.

STIMA Abitazione Dx Piano Primo

Alla superficie netta sono da sommare le pertinenze dirette all'abitazione calcolate nella misura del 30% dei mq Balconi e pertinenze mq $(68,16 * 30\%) =$ mq 20,45

Mq 82,37+ 20,45= mq 102,82 * € 1400,00= € 143.948,000

Terreno corte del fabbricato = € 20.00,00

Totale Abitazione e Corte : € 163.948,00

STIMA Abitazione Sx Piano Primo

Alla superficie netta sono da sommare le pertinenze dirette all'abitazione calcolate nella misura del 30% dei mq Balconi e pertinenze mq $(68,10 * 30\%) =$ mq 20,43

Mq 70,10+ 20,43= mq 90,53 * € 1300,00= € 117.689,00

Terreno corte del fabbricato € 20.00,00

Totale Abitazione e Corte : € 137.689,00

STIMA LOCALE COMMERCIALE E DEPOSITO p.t.

sono da sommare le pertinenze dirette calcolate nella misura del 30%

pertinenze mq $(80,34 * 30\%) =$ mq

Mq 92,09+ 24,10= mq 116,19 * € 1700,00= € 197.526,00

Terreno corte a servizio dell'attività :mq 443 * € 100,00= € 44.300,00

Totale Locale Commerciali, depositi e terreno : € 241.826,00

quesito 11):

i beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Potenza alla C/da Canale s.n.c. composto da un fabbricato con un piano terra adibito ad abitazione ed un deposito esterno ed un piano sottotetto adibito a zona notte per il quale è necessario redigere il progetto di sanatoria con una spesa di € 11.315,44. L'abitazione, il deposito ed il piano sottotetto sono riportati al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 30 part.lla 1526 con una consistenza di vani 6,5 Categoria A/4 e rendita € 520,33.

Il terreno part.lla n° 125 di mq 453 Renddito Domenicale € 2,46 ed agrario € 1,40 e la part.lla 803 di mq 152 Reddito Agrario 0,82 e Domenicale € 0,47 come da visure allegate (Cfr. **All. 6**) per una **superficie totale di mq 605 di Classe "vigneto" ma attualmente "orto".**

quesito 12):

vedi allegato **All.10** documentazione fotografica.

IV) CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ritenendo di aver esaurientemente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi altra delucidazione dovesse necessitare. Il sottoscritto espone le conclusioni alle quali è giunto:

il *valore più probabile di mercato* del bene di proprietà del sig. [REDACTED] è stato determinato con il *metodo comparativo* a mezzo di *confronto diretto* con beni analoghi, assumendo quale parametro di riferimento la superficie e stabilendo così un valore a corpo. Il sottoscritto conclude affermando che ha determinato così il valore complessivo di € 163.948,00+ 137.689,00+241.826,00 = € 543.463,00 (cinquecentoquarantatrequattrocentsessantatre/00) espresso in cifra tonda.

Si riserva di presentare, a breve, le parcella relativa alle competenze tecniche spettanti e la relativa nota spese. Resta a completa disposizione della S.V.I.

Potenza lì29.06.2009

IL C. T. U.

Ing. Giuseppe D'Onofrio

ELENCO ALLEGATI N. 1 AL N. 12

- ALLEGATO N° 1 – Ricevuta Poste;
- ALLEGATO N° 2 – Copia Telegramma sopraluogo;
- ALLEGATO N° 3 – Permesso a Costruire;
- ALLEGATO N° 4 – Copie Raccomandate;
- ALLEGATO N° 5 – Certificato Atto vendita [REDACTED];
- ALLEGATO N° 6 – Verbale sopraluogo;
- ALLEGATO N° 8 – Visure Storiche Terreni;
- ALLEGATO N° 9 – Planimetrie e Visure aggiornate;
- ALLEGATO N° 10 – Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO N° 11 – Visura e Planimetria confinanti ;
- ALLEGATO N° 12 – Disegni Stato di Fatto;
- ALLEGATO N° 13 – Parcella professionale ;

N.B. Si restituisce il fascicolo n°1 (uno) fascicolo ritirato il giorno del giuramento.

Potenza lì 29 giugno 2009

Ing. Giuseppe D'Onofrio
Via Vespucci, 13
85100 – POTENZA
Cell. 3474885023
e mail giuseppe.donofrio@virgilio.it

Potenza., li 5.04.2011

Tribunale Civile di Potenza
Giudice dell'Esecuzione
Immobiliare

Notaio Dott. Antonio Di Lizia
p.le Don Uva, 1
POTENZA

OGGETTO : INTEGRAZIONE PERIZIA R.G. 152/94 – Procedimento di espropriazione immobiliare intrapreso dalla ex "San Marco S.p.A." ora "MEDIAFACTORING S.p.A." in danno [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Giuseppe D'Onofrio iscritto al n. 1365 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza, nominato C.T.U. nella causa indicata nell'oggetto, avendo già depositato la perizia presso il Tribunale di Potenza, con la presente trasmette l'errata corrige della pag. 9 della perizia stessa, avendo riscontrato un refuso relativamente al quesito 11 che pertanto di seguito si riporta correttamente:

"quesito 11):

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Tito alla C/da Gabella s.n.c. e sono composti da un fabbricato con un piano terra adibito a locale commerciale, adibito in parte alla vendita ed in parte a deposito per una superficie catastale di 176 mq., un terreno riportato come ente urbano in quanto corte del fabbricato, due abitazioni ultimate con annesse le rispettive soffitte;

è inoltre presente, retrostante il fabbricato, un deposito allo stato grezzo individuato al catasto al f. 7 p.lla 241 sub 4 (in corso di definizione); si precisa, altresì che antisante il suddetto fabbricato insiste un terreno già frazionato dal Sig. Borgia - F.7 p.lla 240 di mq 443 – e classificato in catasto come pascolo.



Corte del Fabbricato F. 7 p.la n. 241 di mq 857,46 Ente Urbano;
Locale Commerciale e depositi al piano terra F.7 p.la 241 sub. 3 di mq 176 Categoria C73;
Abitazione al primo piano e soffitta F.7 p.la 241 sub. 5 di 5 vani;
Abitazione al primo piano e soffitta F. 7 p.la 241 sub. 6 vani 6 ;
Deposito esterno allo stato grezzo F. 7 p.la 241 sub. 4 (in corso di definizione).
Tutto come da visure e planimetrie catastali allegatè (Cfr. **Ail. 9**). "

Con l'occasione si precisa che, fermo restando la stima complessiva dell'immobile fissata in € 543.463,00, per la vendita lo stesso immobile possa essere scomposto nei seguenti lotti:

Lotto 1)

Locale Commerciale e depositi al piano terra F.7 p.la 241 sub. 3 di mq 176 Categoria C73;
Deposito esterno allo stato grezzo F. 7 p.la 241 sub. 4 (in corso di definizione);
Diritti su corte del Fabbricato F. 7 p.la n. 241 di mq 857,46 Ente Urbano;
Terreno antistante fabbricato F.7 p.la 240 di mq 443.

Valore : € 241.826,00

Lotto 2)

Abitazione al primo piano e soffitta f.7 p.la 241 sub. 5 di 5 vani;
Diritti su corte del Fabbricato F. 7 p.la n. 241 di mq 857,46 Ente Urbano;

Valore : € 137.689,00

Lotto 3)

Abitazione al primo piano e soffitta f.7 p.la 241 sub. 6 di 6 vani;
Diritti su corte del Fabbricato F. 7 p.la n. 241 di mq 857,46 Ente Urbano;

Valore : € 163.948,00

In Fede



.....