

Studio Tecnico

geom. Pasquale Labriola

Via Lombardia n. 8 - 85029 VENOSA PZ - tel - fax n. 0972/36192 cell.333.29.21.390

O
P
E
R
A

PERIZIA TECNICA DI STIMA RESA NELLA PROCEDURA FALLIMENTARE giusta Sent. n.162/91,
Cron. n. 1981, Rep. 178, del Fall. n. 420, Cap. Fall. n. 220, A CARICO DELLA DITTA:

[REDACTED]
DI VENOSA E PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI MELFI.

(LOTTE n.ri 9/A - 9/B e 9/C)
[REDACTED]

COMMITTENTE

Giudice Delegato dr. Luigi GALASSO

ELABORATO

Relazione di Consulenza Tecnica e Stima di immobili

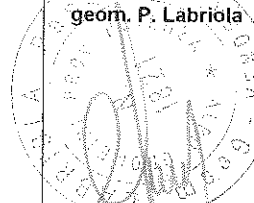
DATA

agosto-05

SCALA 1:

TAVOLA N° °1

Il Tecnico
geom. P. Labriola



(detenuti da: [REDACTED])

Premessa

Lo scrivente geom. Pasquale Labriola, appartenente all'albo dei geometri della provincia di Potenza ed iscritto nel registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Melfi, in data 09/11/2000 veniva nominato dal Giudice Delegato dr. Vincenzo Baldi C.T.U. nella procedura fallimentare di cui in epigrafe e, nella successiva udienza, dopo aver prestato il giuramento di rito, il Giudice poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;
- 2) Accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallimento determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;
- 3) Descriva compiutamente i beni, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;
- 4) Provveda alla voltura catastale in ditta del fallito ovvero all'incatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata, ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;
- 5) Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex. legge 47/85;
- 6) Accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;
- 7) Proceda alla compilazione della scheda di voltura catastale relativamente al quadro B ed eventualmente C/1 e C/2;
- 8) Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del fallimento specificando nel caso di procedura contro più falliti, per ciascun lotto il proprietario dell'immobile da porre in

vendita.

Per tale incarico peritale gli venne concesso il termine di giorni 120 per il deposito della relazione di stima, con ulteriore richiesta di proroga a causa di difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico, circa il rinvenimento dell'intera massa fallimentare.

Sopralluoghi e Criteri di stima

Lo scrivente, in ossequio all'incarico commissogli dal G.D., previo indagini ed accertamenti necessari e propedeutici all'accertamento dell'intera massa fallimentare, oltre che ad individuare sia gli immobili che gli attuali possessori, ha proceduto ad inviare debita lettera di convocazione con raccomandata a.r. alla sig.ra [REDACTED]

(possessore e detentrica di appartamenti e locale commerciale in quanto comproprietaria con il [REDACTED])

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, chi scrive ha effettuato degli accessi a tutti gli immobili urbani oggetto di stima ed effettuando sopralluoghi tendenti ad accertare sia le condizioni intrinseche (esposizione, rifiniture, stato di conservazione, estetica, esistenza di strutture e locali condominiali ecc.) che estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato, dotazione di servizi pubblici della zona ecc.) dei fabbricati, le quali influiscono a far variare anche considerevolmente il valore di mercato che i beni oggetto di stima potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita.

Da informazioni assunte in loco, oltre che dalle risultanze ricavate da compravendite effettuate nella zona negli ultimi anni, sentito il parere di mediatori pratici della zona e con decenni d'esperienza, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa diretta con l'individuazione del prezzo di mercato riferito al metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, il valore delle diverse unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio da stimare è dato dal conteggio analitico ed in applicazione dei prezzi di mercato del territorio venosino, con particolare riferimento alla zona ove è ubicato l'immobile considerando altresì, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso dei locali condominiali e/o di pertinenza, oltre alla regolarità dell'opera stessa in riferimento alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata per la realizzazione dell'intero immobile, nonché dei vari beni oggetto di stima.

Urbanistica

Provenienza e proprietà

[REDACTED] di [REDACTED], coniuge
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipotecche e Pignoramenti:

- 3

9) *Ipoteca Giudiziale di £300.000.000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro, contro*
[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 9/A

Locale Commerciale

Descrizione del locale commerciale in catasto al fg. 59 ptc 694/2

Trattasi di locale commerciale adibito a circolo-bar, gestito dal sig. [REDACTED] a piano terra e composto da unico ambiente con piccolo bagno e ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate di tipo civile, l'impianto elettrico è sottotraccia con varie prese di corrente e con vari punti luce, oltre ad un piccolo ripostiglio adibito a deposito.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Locale commerciale fg. 59 p.la 694/2

- Locale commerciale	ml. 7,40 x ml. 10,40	= mq. 76,96
- Locale commerciale	ml. 2,60 x ml. 9,00	= mq. 23,40
- Ripostiglio	ml. 2,40 x ml. 1,80	= mq. 4,32
- Bagno	ml. 2,40 x ml. 1,60	= mq. 3,84
Sommano		mq. 108,52 e, in c.t. mq. 108,00

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. 59 p.la n. 694/2, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 106, Rendita £ 1.992.800 (€ 1.029,20), piano terra, Via General Frusci, ora Piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha (ingresso principale), palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare viene di seguito calcolato:

Locale commerciale: mq. 108,00 x € 900,00/mq. = € 97.200,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero appartenente alla massa fallimentare di Maiorella Rocco è pari ad € 48.600,00 (€ 97.200,00 x $\frac{1}{2}$), diconsi Euro (quarantottomilaseicento/00).

LOTTO 9/B

Appartamento

Appartamento a piano primo in catasto al fg. 59 pte 694/3

Trattasi di unità abitativa posta a piano primo, con accesso dalla rampa scala condominiale a servizio anche della sovrastante abitazione mansarda, debitamente rivestita in granito. La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate. L'appartamento presenta un buon grado statico-manutentivo ed è composto da tre camere da letto, doppio bagno ed ampio soggiorno allestito da camino a legna. Esso si presenta completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in granito, intonaco civile per interni con pittura del tipo a "tampone", impianto elettrico sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e con caldaia a gas metano alimentato dal metanodotto cittadino, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo-fredda, le pareti dei bagni e della cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno tamburrato e del tipo laccate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle in plastica, nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento a primo piano fg. 59 p.lla 694/3

		superf. netta	coeff.	superf. conv.
- Cucina:	ml. 3,40 x ml. 3,00	= mq. 10,20	x 1,00	= mq. 10,20
- Cucina:	ml. 1,00 x ml. 1,80	= mq. 1,80	x 1,00	= mq. 1,80
- Soggiorno:	ml. 6,20 x ml. 4,40	= mq. 27,28	x 1,00	= mq. 27,28
- Ingresso:	ml. 6,60 x ml. 2,00	= mq. 13,20	x 1,00	= mq. 13,20
- Bagno:	ml. 3,20 x ml. 2,00	= mq. 6,40	x 1,00	= mq. 6,40
- Letto matrimoniale:	ml. 4,40 x ml. 4,00	= mq. 17,60	x 1,00	= mq. 17,60
- Wc.:	ml. 4,00 x ml. 1,20	= mq. 4,80	x 1,00	= mq. 4,80
- Letto 1:	ml. 4,00 x ml. 3,60	= mq. 14,40	x 1,00	= mq. 14,40
- Letto 2:	ml. 4,20 x ml. 3,80	= mq. 15,96	x 1,00	= mq. 15,96
- Balcone 1:	ml. 6,60 x ml. 1,40	= mq. 9,24	x 0,25	= mq. 2,31
- Balcone 2:	ml. 4,00 x ml. 1,40	= mq. 5,60	x 0,25	= mq. 1,40
- Balcone 3:	ml. 5,00 x ml. 1,40	= mq. 7,00	x 0,25	= mq. 1,75
- Balcone 4:	ml. 11,00 x ml. 1,40	= mq. 15,40	x 0,25	= mq. 3,85
Totale superfici mq. 148,88				mq. 120,95

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. 59 p.lle n. 694/3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita £ 910.000 (€ 469,98), piano primo, piazza General Frusci, ora piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha, palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

Appartamento a primo piano: mq. 120,00 x € 700,00/mq. = € 84.000,00

Valore della quota da porre in vendita

Il valore della **quota di ½ dell'intero appartamento** appartenente alla massa fallimentare di Maiorella Rocco è pari ad € 42.000,00 (€ 84.000,00 x ½), diconsi Euro (quarantaduemila/00).

LOTTO 9/C

Mansarda abitabile

Mansarda a piano secondo in catasto al fg. 59 ptc 694/4

Trattasi di unità abitativa posta al secondo piano, con accesso dalla rampa scala condominiale a servizio anche della sottostante unità abitativa debitamente rivestita in granito. La struttura portante dell'immobile è a struttura intelaiata in c.a. con travi, pilastri e falde di copertura inclinate. L'appartamento presenta un buon grado statico-manutentivo ed è composto da tre camere da letto con bagno, un vano soggiorno ed un vano cucina. Esso si presenta completo nelle opere di rifiniture con: pavimento in ceramica, intonaco civile per interni con sovrastante pittura, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativo salvavita, impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa in tutti gli ambienti alimentato da caldaia a gas metano, di impianti idrico-sanitari con acqua caldo-fredda, le pareti del bagno e della cucina sono debitamente rivestite con piastrelle, le porte interne sono in legno tamburrato e del tipo laccate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro camera e con tapparelle in plastica, nonché completi di impianto di presa telefonica, citofonica e televisiva.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1) Appartamento-mansarda al secondo piano fg. 59 p.lla 694/4

		superf. netta	coeff.	superf. conv.
- Cucina:	ml. 2,40 x ml. 3,00	= mq. 7,20	x 1,00	= mq. 7,20
- Soggiorno:	ml. 4,20 x ml. 4,60	= mq. 19,32	x 1,00	= mq. 19,32
- Ingresso-corridoio:	ml. 1,20 x ml. 7,00	= mq. 8,40	x 1,00	= mq. 8,40
- Bagno:	ml. 2,00 x ml. 2,40	= mq. 4,80	x 1,00	= mq. 4,80
- Letto matrimoniale:	ml. 4,40 x ml. 4,00	= mq. 17,60	x 1,00	= mq. 17,60
- Letto 1:	ml. 4,20 x ml. 3,80	= mq. 15,96	x 1,00	= mq. 15,96
- Letto 2:	ml. 4,60 x ml. 3,40	= mq. 15,64	x 1,00	= mq. 15,64
- Balcone 1:	ml. 5,00 x ml. 1,40	= mq. 7,00	x 0,25	= mq. 1,75
- Balcone 2:	ml. 11,00 x ml. 1,40	= mq. 15,40	x 0,25	= mq. 3,85
Totale superfici mq. 111,32				mq. 94,52

Catasto

L'unità immobiliare è censita in catasto al fg. 59 p.lle n. 694/4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita £ 585.000 (€ 302,13), piano secondo, piazza General Frusci, ora piazza San Giovanni de Matha, in ditta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini

L'unità immobiliare confina con: Piazza San Giovanni De Matha, palazzina di proprietà ex EAAP (Ente Acquedotto Pugliese) ora Acquedotto Lucano, suolo Comunale e strada da denominarsi.

Stima

Il valore di mercato dell'intera unità immobiliare, viene di seguito calcolato:

Appartamento a primo piano: mq. 94,00 x € 600,00/mq. = € 56.400,00

Valore della quota da porre in vendita

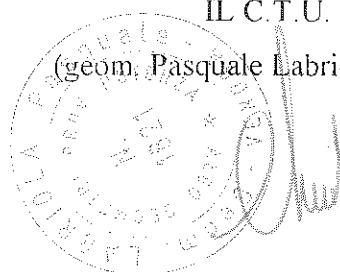
Il valore della quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero appartamento appartenente alla massa fallimentare di Maiorella Rocco è pari ad € 28.200,00 (€ 56.400,00 x $\frac{1}{2}$), diconsi Euro (ventottomiladuecento/00).

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Venosa, li 09/08/2005

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Labriola)



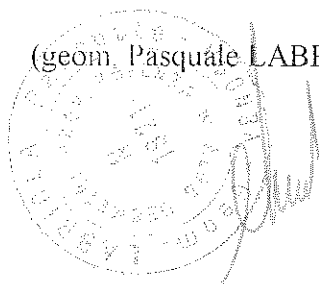
Verbale di Deposito

L'anno 2005 il giorno del mese di agosto, nella Cancelleria del Tribunale di Melfi, si è presentato il geom. Pasquale Labriola, nato a Ripacandida il 06.06.1963 e residente in Venosa alla Via Lombardia n. 8, il quale ha chiesto di depositare come in effetti deposita la presente perizia di Consulenza Tecnica di Ufficio, relativa alla procedura

IL CANCELLIERE

IL C.T.U.

(geom. Pasquale LABRIOLA)



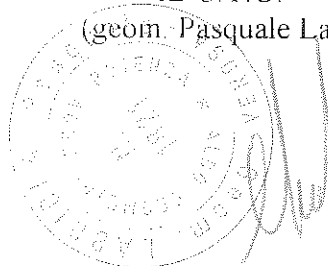
Allegati alla perizia:

- Verbali di sopralluogo;
- Lettere A/R di convocazione per sopralluoghi;
- Estratti catastali;
- visure delle unità immobiliari;
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- Copia di concessione edilizia con grafici (stralcio);
- Planimetrie delle unità immobiliari;
- Documentazione ipocatastale;
- Documentazione fotografica;
- n. 2 copie di perizia;
- Parcella professionale.

Venosa, li 09/08/2005

IL C.T.U.

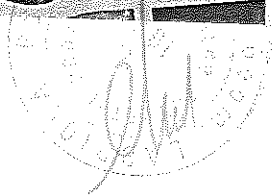
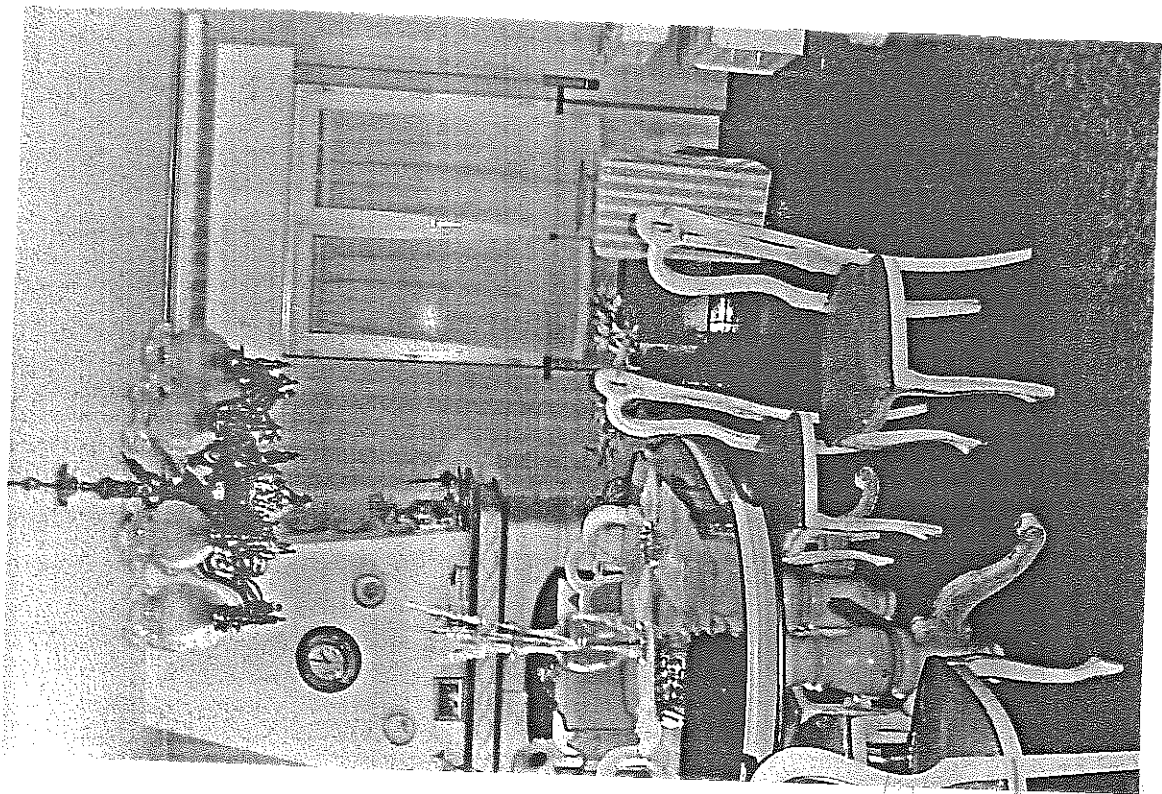
(geom. Pasquale Labriola)











Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2003

Intestati delle Unità Immobiliari Indicate al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

4. Unità Immobiliari site nel Comune di VENOSA (codice L738) - Catasto del Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	59	694	2	-	-	C/1	1	106 m²	-	Euro 1. 029,2 L. 1. 992. 800	PIAZZA GENERALE FRUSCI piano: T; Variazione n. 58/1987 del 18/02/1987 in atti dal 08/10/1990	
2	59	694	3	-	-	A/2	3	7 vani	-	Euro 469,98 L. 910. 000	PIAZZA GENERALE FRUSCI piano: I interno: I; Variazione n. 58/1987 del 18/02/1987 in atti dal 08/10/1990	
3	59	694	4	-	-	A/2	3	4, 5 vani	-	Euro 302,13 L. 585. 000	PIAZZA GENERALE FRUSCI piano: 2 interno: 2; Variazione n. 58/1987 del 18/02/1987 in atti dal 08/10/1990	

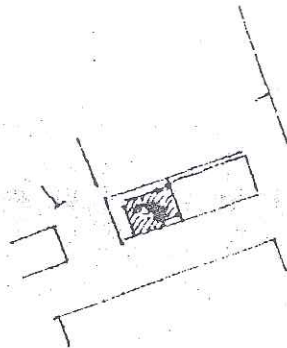
Totale : vani 11,5 m² 106 Rendita : Euro 1.801,31

Intestati delle Unità Immobiliari Indicate al n.4

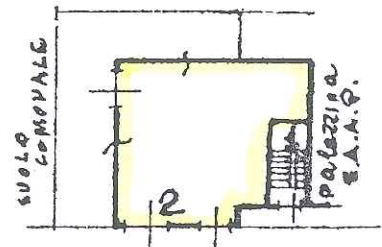
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	
2	[REDACTED]	[REDACTED]	

Rif. TIPO MADDALE
N° 17508 del 16.3.1987

scala 1:2000

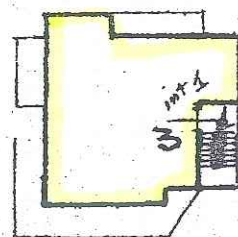


scala 1:500

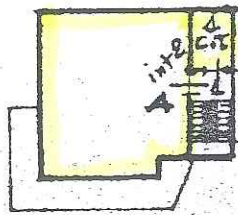


PIAZZA
GEN. FRUSCI

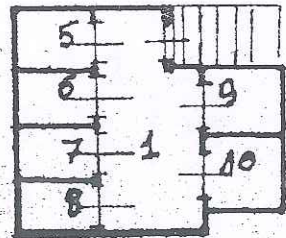
PIANO TERRA CON ANNESSA CORTA



PIANO 1°



PIANO 2°



SOTTOSTADA 1°

Foglio 59 particella 694

- sub 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE : scala-disimpegno garage-C.T.)
- sub 2 - LOCALE COMMERCIALE (P.T.)
- sub 3 - APPARTAMENTO int. 1 (p.1°)
- sub 4 - APPARTAMENTO int. 2 (p.2°)
- sub 5 - LOCALE GARAGE (p. SS.IV°)
- sub 6 - LOCALE GARAGE (p. SS.I°)
- sub 7 - LOCALE GARAGE (p. SS.I°)
- sub 8 - LOCALE GARAGE (p. SS.I°)
- sub 9 - LOCALE GARAGE (p. SS.I°)
- sub 10 - LOCALE GARAGE (p. SS.I°)



01243971

IL TECNICO

[Handwritten signature and stamp]

Lire
100

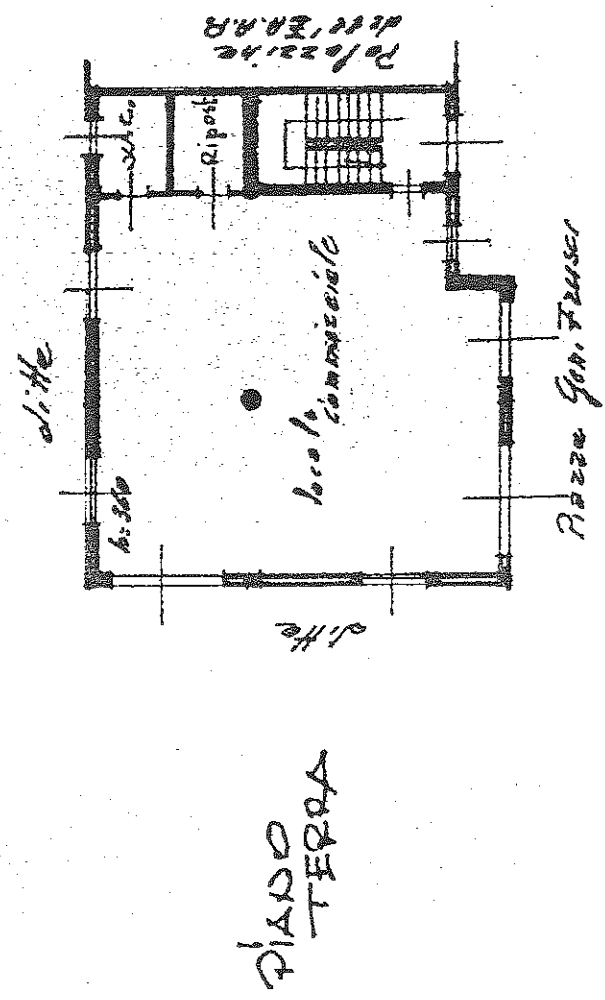
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1949, N. 545)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VENOSA

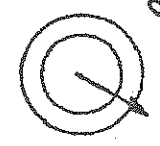
Via Piazza GEN. FRUSCI

Allegata alla cartella catastale all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



01243989

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Foglio 59
parte 694 mb 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

15/07/17

PROT. N°

5

Compilata dal

[Redacted]

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Potenza

DATA 15-7-1987

Firma: [Redacted]

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

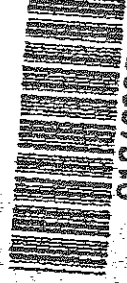
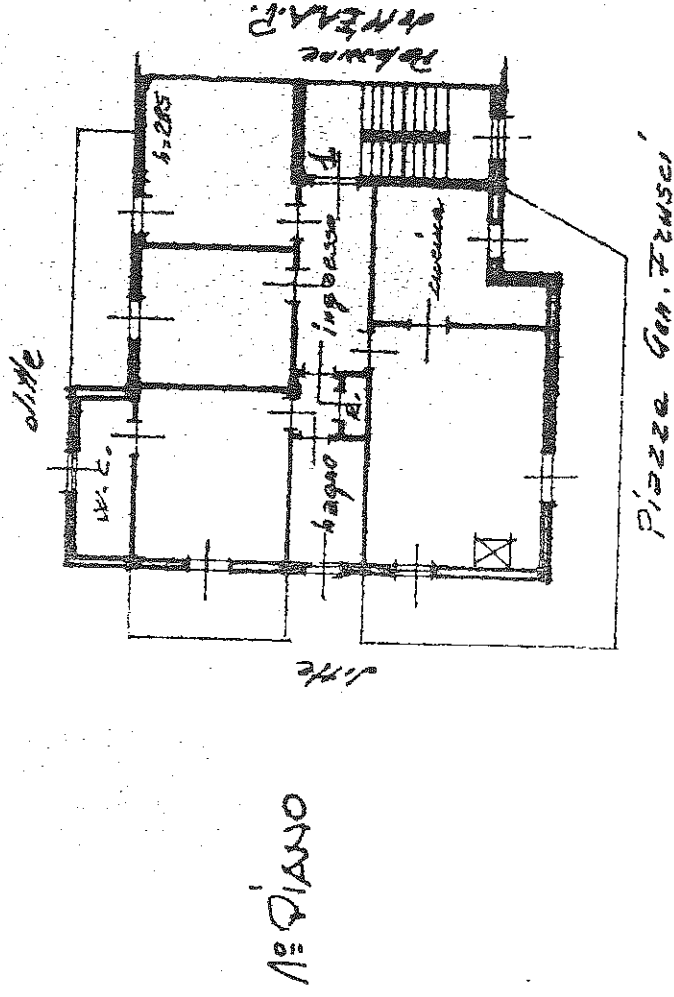
Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1959, N. 589)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VENEZIA

Ditta [redacted] Via PIAZZA GEN. FRUSCI

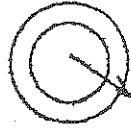
Allegata alla dichiarazione presentata al [redacted] POTENZA



01243997

Foglio 59
part. 694 n. 63

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal [redacted]

(Tabella, misure e coperture del terreno)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Potenza

DATA 15.5.1977

Firma: [redacted]

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

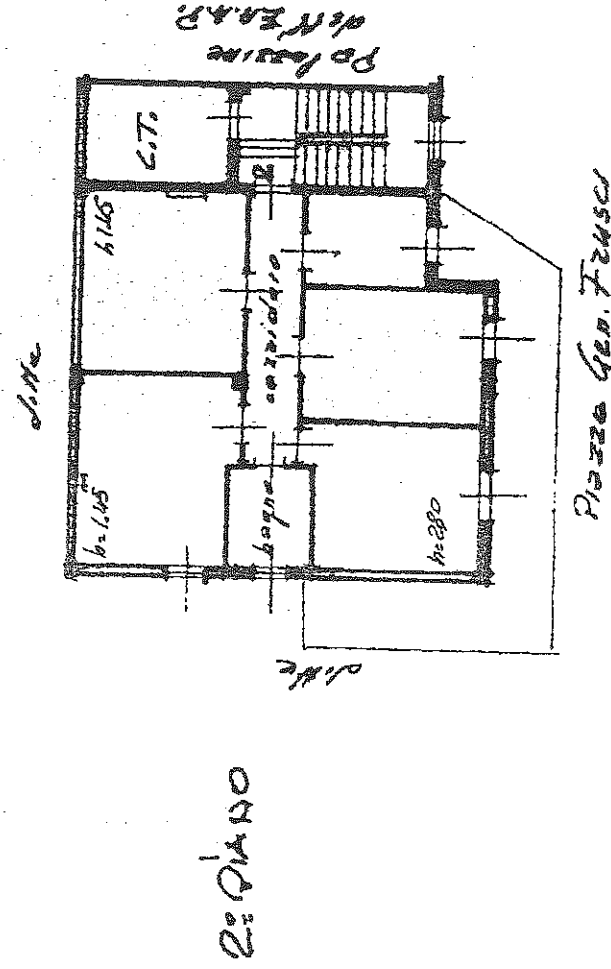
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VENOSA**

Ditta

Via **PIAZZA GENTILE**

Allegata alla dichiarazione presentata da



Foglio 59
partic. 694 sub 4



01244003

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal

(Ved. nota e seguenti del terreno)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Potenza

del 1° 5-1-1987

Firma