

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO**



- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -



All' Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Barbara PERNA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO**  
**C/O**



Procedura esecutiva n°31/98 R.G.E.

**Allegati:**

- A-B (Piante Immobili)
- C-D (Planimetrie Catastali)
- E-F-G (Visure Catastali)
- Verbale di Sopralluogo
- Comunicazioni alle parti e ricevute delle raccomandate A/R (copia)
- Nota delle competenze professionali
- Schede riassuntive per immobile

Espresso in Cancelleria  
20/4/2009  
[Signature]

C.T.U.

Geom. Maurizio Giuseppe Mastroianni



Studio Tecnico geom. Maurizio Giuseppe Mastroianni - Loc. Via Poconone n° 114 - 85045 Lauria (PZ)

[Signature]  
[Circular Stamp: Maurizio Giuseppe Mastroianni - Geom. - Via Poconone n° 114 - 85045 Lauria (PZ)]

66-SP



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Maurizio Giuseppe Mastroianni iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n°2547 con studio in Lauria (PZ) alla Contrada Pecorone n°114, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lagonegro, Dott.ssa Barbara PERNA nella procedura in epigrafe.

Si procede, pertanto, con la presente consulenza all'espletamento dell'incarico, articolando la relazione stessa, per una migliore lettura, nei seguenti capitoli:

- Oggetto esecuzione;
- Operazioni peritali;
- Considerazioni Generali;
- Risposte ai quesiti.

### A) OGGETTO ESECUZIONE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nelle Note di Trascrizione relative al pignoramento degli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] e più precisamente sugli immobili siti nel Comune di SARCONI, catastalmente individuati come nei seguenti punti ed allegata visure catastali E ed F: \_\_\_\_\_

1. Fg.10, p.lla 236, sub. 19 – Cat. C/6, cl. 2 – Cons. mq 19,6 - Rendita 232,82. \_\_\_\_\_

2. Fg.10, p.lla 236, sub. 23 – Cat. A/2, cl. 3 – Cons. vani 7- Rendita 415,75. \_\_\_\_\_

E nel Comune di CASTELSARACENO (PZ) come nel seguente punto ed allegata visura catastale G: \_\_\_\_\_

3. Fg.29, p.lla 137 – Sup 5170 mq – Qualità Seminativo/2 – R.d. 8,01 – R.a. 8,01. \_\_\_\_\_

### B) OPERAZIONI PERITALI

In data 23 Febbraio 2002, alle ore 9.30 il C.T.U. si recava a Sarconi (PZ) sui

luoghi oggetto di Perizia e, nonostante la comunicazione effettuata alle parti per mezzo raccomandata A.R., all'incontro era presente soltanto il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Dopo aver letto i quesiti formulati, si dava inizio alle operazioni peritali condotte dal C.T.U. con l'ausilio del sig. [REDACTED] che seguiva lo stesso nelle operazioni condotte. Nel corso del sopralluogo si raccoglievano dati, misure ed informazioni. Alle ore 11.30, avendo espletato momentaneamente gli accertamenti necessari, avendo compilato e firmato il Processo Verbale di Sopralluogo, venivano dichiarate temporaneamente concluse le operazioni peritali sui luoghi e si rimandava al giorno sette del mese di Aprile dell'anno 2002 l'ulteriore sopralluogo per l'immobile sito nel Comune di Castelsaraceno (PZ).

Successivamente in data 07 Aprile 2002 il sottoscritto, alle ore 10.00 si recava sul terreno sito nel Comune di Castelsaraceno (PZ) coadiuvato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] dove lo scrivente ha preso note delle caratteristiche salienti del fondo. Alle ore 11.00 lo scrivente avendo completato le operazioni sui luoghi, dichiarava definitivamente concluse le operazioni peritali. \_\_\_\_\_

### C) CONSIDERAZIONI GENERALI

La proprietà che ci occupa si compone: \_\_\_\_\_  
di n°1 Casa di Abitazione ed Autorimessa (punti 1 e 2), ubicati in un complesso immobiliare nel Comune di SARCONI (PZ), in Viale Petrocelli ricadenti nel Foglio n° 10 alla particella n°236 (Allegato C - Planimetria catastale); n°1 terreno (punto 3) ubicato nel Comune di CASTELSARACENO (PZ) e ricadente nel foglio n°29 particella n°137 (Allegato D - Planimetria catastale): \_\_\_\_\_

I beni che verranno trattati ai punti 1 e 2 siti nel Comune di Sarconi (PZ) sono pervenuti al Sig. [REDACTED] con atto pubblico n°13516 di rep. rogato dal Notaio VOMERO, con sede a Potenza ed ivi registrato il 04/03/1988 al

n°453, mentre il bene ubicato nel Comune di Castelsaraceno (PZ) è successivamente trattato al punto 3 è pervenuto al Sig. ██████████ con atto pubblico n°36413 di rep. rogato dal Notaio TORTORELLA, con sede a Lagonegro (PZ) ed ivi registrato il 19/06/1991 al n°289.

Per maggiore chiarezza, di seguito, tratteremo nel merito i beni singolarmente:-----

**PUNTO 1 – AUTORIMESSA (Fg. 10 p.la 236 sub. 19)**

Il complesso immobiliare che racchiude l'autorimessa è in buone condizioni statiche e le strutture portanti sono in c.a. con tamponamenti in laterizio, la porta di accesso è in lamiera zincata del tipo basculante. L'accesso all'autorimessa non è comodo poiché avviene attraverso una zona porticata (bene comune ad altri immobili) che restringe notevolmente la linea naturale di accesso all'autorimessa. L'immobile che trattasi è intonacato ed è pavimentato in cemento grezzo (non battuto), una finestra in alluminio permette l'aerazione dell'autorimessa. L'autorimessa è riportata al N.C.E.U. come la precedente descrizione al punto 1 del capitolo A (oggetto esecuzione) ed è stato riportato erroneamente con consistenza di mq 196 anziché 20 mq. Il bene che ci occupa è confinante con porticato in comune antistante l'ingresso all'autorimessa, con la scala C, con area in comune che circonda il complesso immobiliare e con Autorimessa di Altra Ditta. Nel merito il bene risulta essere composta da un locale ad uso Autorimessa al piano terra (allegato A).-----

**CONSISTENZA**

Autorimessa      mq 20,00

**Totale mq 20,00 = per una superficie commerciale di mq 20,00.**

**PUNTO 2 – ABITAZIONE (Fg. 10 p.la 236 sub. 23)**

Unità immobiliare ubicata all'interno della scala D del complesso immobiliare che comprende l'autorimessa testè descritta al punto precedente. Ubicata al secondo

Piano riportata al N.C.E.U. come la precedente descrizione al punto 2 del capitolo A

(oggetto esecuzione), trattasi di Abitazione. Il complesso immobiliare che racchiude

l'Abitazione, come precedentemente descritto al punto 1, ha struttura in c.a. con

tamponature in muratura e dal punto di vista statico è in buone condizioni. Per

quanto riguarda l'Abitazione, lo stato di manutenzione e conservazione è buono, gli

infissi delle finestre e dei balconi sono in legno, le bussole sono in legno tamburato,

il pavimento è in gres porcellanato (monocottura), l'impianto elettrico è sotto traccia,

dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni, il vano WC è piastrellato fino ad

una altezza di mt 2,50, il vano adibito a Pranzo è rivestito in legno con camino

rivestito in pietra; \_\_\_\_\_

Nel merito, il bene è così composto: ingresso dalla scala D. disimpegno, Pranzo,

cucina, ripostiglio, cucina con piccolo balcone, n°3 camere da letto di cui una con

balcone, un soggiorno ed un bagno, l'altezza è pari a mt 2,80 (allegato B). \_\_\_\_\_

#### CONSISTENZA

Ingresso + disimpegno mq 9,00

Pranzo mq 14,40

Cucina mq 6,10

Ripostiglio mq 2,70

Soggiorno mq 18,60

Letto 1 mq 12,95

Letto 2 mq 12,30

Letto 3 mq 12,00

Bagno mq 5,15

A1) Totale mq 93,20 \* 1,15 = (mq 107,18) sup. commerciale mq 107,20



Balcone 1 mq 1,90

Balcone 2 mq 2,90

A2) Totale mq  $4,80 * 0,30 =$  (mq 1,44) sup. commerciale mq 1,45

Per una superficie commerciale totale di  $A1+A2=107,20+1,45=$  mq 108,65 TOTALE

**PUNTO 3 – TERRENO (Fg. 29 p.lia 137)**

Il terreno che ci occupa è ubicato in agro del Comune di Castelsaraceno (PZ), attualmente è seminativo con piante sparse ed in stato di abbandono con conformazione acclive, riportato al catasto terreni come la precedente descrizione al punto 3 del capitolo A (oggetto esecuzione). Il bene che ci occupa è confinante per tutti i lati con altre ditte, il fondo è raggiungibile attualmente solo a piedi attraverso una stradina vicinale a cui si accede nei pressi del cimitero del Comune di Castelsaraceno (PZ) e che per gran parte che è quasi inaccessibile a causa di sterpaglie e spine che in alcuni tratti la sovrastano. La stradina ha una lunghezza dal punto di innesto al fondo interessato di circa 350 ml (allegato D – planimetria).

**RISPOSTE AI QUESITI**

1) *“descriva l'esperto l'immobile pignorato nelle sue caratteristiche salienti (ubicazione, dimensioni, stato di manutenzione);”*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati descritti singolarmente nel capitolo

“Considerazioni Generali”.

2) *“ove si tratti di costruzioni, accerti se l'immobile sia in regola con gli strumenti urbanistici vigenti e, nella ipotesi negativa, se sia stato assoggettato a sanatoria, specificando in tal caso l'imparto occorrente;”*

Gli immobili descritti ai punti 1 e 2 sono stati costruiti con regolare Concessione

Edilizia.

3) *“stima l'immobile (o i singoli lotti eventualmente formati) e specifichi i criteri adottati;”*

Fermo restando quanto espresso nel capitolo "Considerazioni Generali" si procederà alla valutazione del valore degli Immobili oggetto di pignoramento prendendo in considerazione quegli elementi che intervengono in maniera sostanziale per la determinazione del più probabile valore di mercato; nel merito:-----

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:-----**

L'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, i servizi pubblici di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.-----

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE:-----**

Le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione nonché lo stato di locazione.-----

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo con cui, nel caso specifico, si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche ed inoltre tenendo sempre conto del costo di costruzione a nuovo decurtato per gli anni di vetustà.-----

Entrando nel merito si evidenzia che la zona in questione sul mercato immobiliare del Comune di Sarconi (PZ) per quanto riguarda gli Immobili descritti ai punti 1 e 2 non sono particolarmente appetibili (situazione generale) anche se molto vicini al centro del paese.

Mentre per quanto riguarda il terreno descritto al punto 3, sito in agro del Comune di Castelsaraceno (PZ), possiamo dire che non gode di una buona situazione essendo

decentrato rispetto al paese, essendo difficilmente raggiungibile per mezzo di una stradina in

pessimo stato di conservazione e manutenzione ed inoltre non essendo il fondo irriguo. -----

Stima immobile descritto al PUNTO 1 (Autorimessa Ep.10 p.lla 236 sub.19 P.T)

L'immobile, con destinazione Autorimessa, così come trattato nel punto 1 del Capitolo "C"

(considerazioni generali), a parere dello scrivente deve essere venduto unitamente

all'Abitazione successivamente trattata al punto 2 in modo da rendere più interessante

l'acquisto dell'Abitazione essendo così dotata anche di autorimessa. -----

Da ricerche di mercato è stato accertato che le compravendite per immobili simili si

possono attestare, considerando le caratteristiche proprie del vano destinato ad autorimessa,

su Euro 185,00 al mq. -----

AUTORIMESSA: mq 20,00 x Euro/mq 185,00 = Euro 3.700,00-----

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato dell'immobile testé descritto risulta

essere in cifra tonda di Euro 3.700,00 (Euro Tremilasettecento/00). -----

Stima immobile descritto al PUNTO 2 (Abitazione Ep.10 p.lla 236 sub.23 - 2°P.)

L'immobile, con destinazione ad uso Abitativo, così come descritto al punto 2 del Capitolo

"C" (Considerazioni generali), fermo restando a parere del sottoscritto questo immobile deve

essere venduto accorpandogli l'Autorimessa precedentemente trattata al punto 1 in modo da

rendere l'acquisto dell'Abitazione più allettante essendo dotata anche di ricovero per un

automezzo.-----

Da ricerche di mercato è stato accertato che le compravendite per immobili simili si

possono attestare, considerando le caratteristiche proprie dell'unità Abitativa, su Euro

775,00 al mq. -----

ABITAZIONE: mq 108,65 x Euro/mq 775,00 = Euro 84.203,75-----

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato dell'immobile testé descritto risulta

essere in cifra tonda di Euro 84.200,00 (Euro Ottantaquattromiladuecento/00). -----

Stima immobile descritto al PUNTO 3 (terreno Fg. 29 p.IIa 137)

Considerando il terreno, nella sua ubicazione ed estensione, tenendo conto inoltre che il valore del bene si attesta su Euro 0,48 al metro quadro.

TERRENO: a corpo = Euro 2.480,00 (Euro Duemilaquattrocentottanta/00).

4) "in caso di beni indivisi e pignoramento limitato alla quota spettante al debitore esecutato, provveda, l'esperto, se materialmente possibile e conveniente, a separare dall'immobile (o da ciascun immobile) una porzione ben individuata il cui valore sia pari al valore della quota indivisa di spettanza del debitore esecutato, facendo tutto quanto necessario, materialmente e catastalmente, per la separazione:"

Non si tratta di pignoramento di quota.

5) "ove necessario e possibile, divida l'immobile in più lotti omogenei:"

Gli immobili risultano già materialmente divisi.

Considerato che si è cercato di accertare tutto quanto necessario ai fini di giustizia, il sottoscritto C.T.U. geom. Maurizio Giuseppe Mastroianni ritiene di aver completamente espletato l'incarico ricevuto e pertanto rassegna la presente Relazione di Consulenza

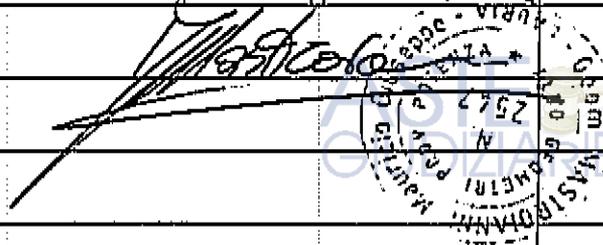
Tecnica di Ufficio che si compone di: n°9 pagine compresa la testata; allegati A-B-C-D-E-F-

G;

Lauria, il 3 D APR. 2002

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Maurizio Giuseppe Mastroianni





## PROCESSO VERBALE di sopralluogo

Del 23 Febbraio 2009, sottoscritto

il C.T.U. Geom. Franco Giuseppe Antonini a  
seguito dell'incarico ricevuto in data 20  
Gennaio 2009 del Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Barbara Terzo, in riferimento all'  
esecuzione n° 31/98 - Istituto Bancario S.

Paolo di Torino spa [redacted], ed  
a seguito di lettera A/R, convocata le  
parti in SARONNI/PE presso la casa di  
Antonini del Sig. [redacted]. All'inizio

era presente il Sig. [redacted] che alle  
ore 9.30 medesimo ricorso a luogo

Non erano presenti gli avvocati delle parti  
nonostante la lettera fosse stata raccomandata  
sempre a mezzo A/R del sottoscritto.

Alli ore 9.30 intervennero le gerarchie pubbliche,  
il sottoscritto C.T.U. prendendo atto degli imprevisti  
occurrendo dati, misurazioni, informazioni  
esclusivo del un autente per il Sig. [redacted]

che mi serve nelle gerarchie. Alle ore 11.30  
avendo il completo momento momento le gerarchie

si concludono concludendo il presente verbale  
ed apponendo il sopralluogo per il terreno  
situo nel Comune di (Castellorosso/PE) per

il primo sette del mese di Aprile 2002  
Sede: 23/02/2002  
il C.T.U.

Opp 7 Aprile il C.T.U. ha succeduto  
a. Carlsbad, nei pressi delimitro  
il Sig. [redacted] per eseguire il sopralluogo  
sul terreno al fog. 29 delle 137, sottostante  
all'istesso [redacted]. Alle ore  
10.00 di giorno recarsi sul posto, dove lo  
scrittore ha preso nota delle coordinate  
del terreno, su persino stato. Alle ore  
11.00 avendo ultimato gli accertamenti  
del caso, dichiarava concluso definitivamente  
le operazioni peritioli succenti la causa  
R.g.e n° 31/98 che i occupa  
il C.T.U.