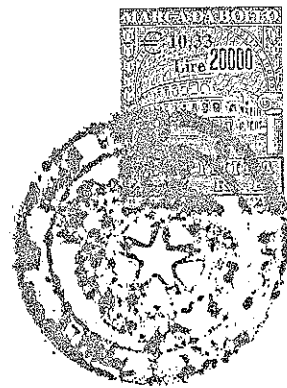


Geometra Federico RENZULLI  
Viale Italia nr. 5 Tel. 0825 / 38105  
83100 AVELLINO

## TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO



OGGETTO : Causa tra :  
BANCO DI NAPOLI s.p.a.  
Contro

[REDACTED] s.r.l.

### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### PREMESSA :

Il sottoscritto geom. Federico Renzulli, regolarmente iscritto al collegio dei geometri della provincia di Avellino al nr. 2308, dal G.E. Dott. Pasquale PERRETTI, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni immobili inerenti l'Espropriazione Immobiliare della [REDACTED] s.r.l. -

Il giorno 3 dicembre 2002, il sottoscritto, per l'incarico ricevuto, ha inviato a mezzo raccomandata A.R. alla sig.ra [REDACTED] al sig. [REDACTED] e all' Avv. N. [REDACTED] l'avviso che il giorno 13 dicembre c.a. si sarebbe recato davanti al Municipio di Ariano Irpino per poi visionare i beni immobili di cui all'Espropriazione Immobiliare.-

Qualche giorno dopo il sottoscritto si è visto ritornare indietro le raccomandate inviate alla sig.ra [REDACTED] al sig. C. [REDACTED] con la motivazione che il destinatario si era trasferito .-

Il giorno 12 dicembre 2002, il sottoscritto si è recato al Comune di Ariano Irpino dove ha appreso che la sig.ra [REDACTED] si era

trasferita alla C. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] si era trasferito nel Comune di M. [REDACTED].-

Successivamente a mezzo telefonico ha appreso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Melito Irpino che il sig. [REDACTED] era deceduto il [REDACTED].

Il giorno 11 febbraio 2002 alle ore 11.00, il sottoscritto, previo avviso a mezzo raccomandata A.R. inviata alla sig.ra [REDACTED] si è recato davanti al Municipio di Ariano Irpino per poi visionare i beni immobili di cui all'Espropriazione Immobiliare.-

Sul posto ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED] la quale faceva presente al sottoscritto, che il suo avvocato stava in trattativa con il Banco di Napoli per la risoluzione del contenzioso e che quindi non si doveva più procedere alla redazione della C.T.U. .-

Il sottoscritto, messo a conoscenza, dovendo assumere informazioni certe, rinvia le operazioni a data da destinarsi.-

Il giorno 20 febbraio 2002 alle ore 13.00, avendo precedentemente accertato che la trattativa riguardava altre cause, il sottoscritto così come concordato telefonicamente con la sig.ra [REDACTED] si è recato alla Via Petrarca del Comune di Ariano Irpino.-

Sui luoghi oggetto di accertamento ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED] alla presenza continua della stessa ha scattato alcune foto ed ha appuntato delle misure su foglio a parte.-

Fatta l'ora tarda ha rinviato le operazioni per il giorno 22 febbraio c.a. alle ore 14.00.-

Il giorno 22 febbraio 2002 alle ore 14.00, così come concordato precedentemente, il sottoscritto assistito dal suo collaboratore geom.

Pasquale RENZULLI si è recato alla Via Petrarra del Comune di Ariano Irpino.-

Sui luoghi oggetto di accertamento, ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED] ed alla presenza continua della stessa ha scattato alcune foto ed ha appuntato delle misure su foglio a parte, poi fatta l'ora tarda rinvia le operazioni a data da destinarsi in quanto la sig. ra [REDACTED] nei giorni successivi non era in zona.-

Il giorno 11 aprile 2002 alle ore 11.30 , così come concordato telefonicamente con la sig.ra [REDACTED] il sottoscritto assistito dal suo collaboratore geom. Pasquale RENZULLI si è recato alla Via Petrarra del Comune di Ariano Irpino.-

Sui luoghi oggetto di accertamento, ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED] ed alla presenza continua della stessa ha scattato alcune foto ed ha appuntato delle misure su foglio a parte.-

Avendo assunto, tutti i dati necessari per la redazione della C.T.U. dichiara chiuse le operazioni peritali.-


## DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili della [REDACTED] s.r.l. di cui all'Espropriazione Immobiliare si trovano tutti nel Comune di Ariano Irpino e sono i seguenti :


A) Piena Proprietà per 1000/1000 dell'unità Immobiliare alla via Petrarra (vedi Foto nr. 1-2-3-4), costituita da un Piano Terra con corte esclusiva e da un Piano Primo Sottostrada anch'esso con corte esclusiva.-

Il Piano Terra è composto da un vano destinato ad attività artigianale (vedi Foto nr. 5), due vani destinati a ludoteca con scala di accesso al piano interrato (vedi Foto nr. 6-7-8) .-

Il Piano Primo Sottostrada è destinato a ludoteca con un W. C. e corte antistante esclusiva ed un intercapedine posta tra il terrapieno e il fabbricato (vedi Foto nr. 9-10-11-12-13-3-4).-

Il tutto è individuato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa nr. 80, Part.IIa nr. 499/1 graffata con la Part.IIa 500 Cat. C/1 di cl. 4° consistenza 140 mq. Rendita € 1.207,48 (vedi allegato Certificato Catastale, Stralcio Planimetrico Allegato nr. 1, Planimetria Catastale Allegato nr. 2 e Planimetrie Stato di Fatto Allegato nr. 5 e 6) confinante con strada comune, con Via Petrarra, passaggio comune e altra proprietà della  s.r.l. .-

**B) Piena Proprietà per 1000/1000 dell'unità Immobiliare** alla Via Petrarra (vedi Foto nr. 14-15), costituita da un Piano Terra composto da un vano destinato ad Ufficio con scala di accesso al piano interrato (vedi Foto nr. 16-17-18) e un Piano Primo Sottostrada destinato a deposito con un W. C. e corte antistante esclusiva (vedi Foto nr. 19-20-15).-

Il tutto è individuato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa nr. 80, Part.IIa nr. 499/2 Cat. C/1 di cl. 4° consistenza 32 mq. Rendita € 275,99 (vedi allegato Certificato Catastale, Stralcio Planimetrico Allegato nr. 1, Planimetria Catastale Allegato nr. 3 e Planimetrie Stato di Fatto Allegato nr. 7 e 8) confinante con strada comune, con passaggio comune e altra proprietà della  s.r.l. .-



**C) Piena Proprietà per 1000/1000**, dell'unità Immobiliare alla Via Petrarra (vedi Foto nr. 21-22-23-24), costituito da un Piano Secondo Sottotrada destinato a Magazzino con un W. C. (vedi Foto nr. 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34).-

Il tutto è individuato nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa nr. 80, Part.IIa nr. 499/70 Cat. C/1 di cl. 4° consistenza 967 mq. Rendita € 8.340,21 (vedi allegato Certificato Catastale, Stralcio Planimetrico Allegato nr. 1, Planimetria catastale Allegato nr. 4 e Planimetria Stato di Fatto Allegato nr. 9), confinante con terrapieno per due lati, con strada interna salvo altri.-

### CONSTATAZIONI

#### BENE IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A :

Si è potuto constatare dai rilievi eseguiti presso i beni della

[redacted] s.r.l. che le superfici sono le seguenti.-

**UNITA' IMMOBILIARE** P.IIa 499/1 e 500 (vedi Allegato nr. 5 e nr. 6):

#### PIANO TERRA :

Ludoteca	4.70 x 5.90	=	27.73 mq.
	4.75 x 3.25	=	15.44 mq.
	3.75 x 1.15	=	<u>4.31 mq.</u>
			<b>47.48 mq.</b>

Attività Artigianale	4.70 x 4.55	=	21.38 mq.
	3.10 x 2.95	=	9.14 mq.
	0.70 x 0.40	=	0.28 mq.
W.C.	2.30 x 0.80	=	<u>1.84 mq.</u>
			<b>32.64 mq.</b>

#### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA :

Ludoteca	1.10 x 1.30	=	1.43 mq.
----------	-------------	---	----------

	3.35 x 1.45	=	4.86 mq.
	4.90 x 6.35	=	31.11 mq.
	4.25 x 6.45	=	27.41 mq.
	4.15 x 4.15	=	17.22 mq.
W.C.	1.10 x 1.15	=	1.26 mq.
	1.30 x 1.45	=	<u>1.88 mq.</u>
			85.17 mq.

**CORTE :**

Piano Terra p.IIa 500	170.00 mq. Sup. Nom.
Piano Primo Sottotrada	36.00 mq. Sup. Reale

Si precisa che catastalmente il bene di cui sopra non corrisponde nella sua distribuzione interna (vedi allegato Planimetria Catastale Allegato nr. 2 e Planimetrie Stato di Fatto Allegato nr. 5 e 6).-

**BENE IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA B :**

**UNITA' IMMOBILIARE** P.IIa 499/2 (vedi Allegato nr. 7 e nr. 8) :

**PIANO TERRA :**

Ufficio	8.70 x 6.30	=	54.81 mq.
	3.50 x 9.20	=	32.20 mq.
	0.70 x 8.65	=	<u>6.05 mq.</u>
			93.06 mq.

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA :**

Deposito	7.55 x 5.00	=	37.75 mq.
	8.75 x 5.50	=	48.12 mq.
W.C.	1.05 x 0.95	=	1.00 mq.
	2.40 x 0.95	=	<u>2.28 mq.</u>
			89.15 mq.

**CORTE :**

Piano Primo Sottotrada	38.00 mq.
------------------------	-----------

Si precisa che catastalmente il bene di cui sopra non corrisponde esattamente allo stato di fatto (vedi Planimetria Catastale

Allegato nr. 3 e Planimetrie Stato di Fatto Allegato nr. 7 e 8 ) inoltre la superficie catastale riportata nel Certificato Catastale è errata quindi è inesatta anche la Rendita Catastale e di conseguenza sarà inesatto anche il valore catastale (vedi Certificato Catastale).-

## BENE IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA C :

UNITA' IMMOBILIARE P.IIa 499/70 (vedi Allegato nr. 9) :

### PIANO SECONDO SOTTOSTRADA :

Superficie Catastale	Totale	967.00 mq.	Sup. Nom.
----------------------	--------	------------	-----------

### CORTE :

Corte	Totale	170.00 mq.	Sup. Nom.
-------	--------	------------	-----------

Si precisa che a differenza delle Planimetrie Catastali esistono sotto la prima rampa di scale dei bagni (vedi Planimetria Catastale Allegato nr. 4 e Planimetrie Stato di Fatto Allegato nr. 9) inoltre la corte antistante di acceso (vedi foto nr. 20) ricade sulla part.IIa 503 in ditta alla [REDACTED] s.r.l. e in parte sulla part.IIa 616 in ditta alla [REDACTED] s.r.l. (vedi Stralcio Planimetrico Allegato nr. 1, e Planimetria Stato di Fatto Allegato nr. 9 e Certificati Catastali).-

## VALUTAZIONE DEI BENI

Da indagini e stime comparative si è potuto stimare che i beni in Ariano Irpino di cui all'Espropriazione Immobiliare, nello stato di fatto in cui si trovano, hanno i valori appresso riportati.-

I beni immobili di cui all'Espropriazione Immobiliare della [REDACTED] s.r.l. , hanno i seguenti valori :

## BENE IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A :

UNITA' IMMOBILIARE P.lla 499/1 e 500

### PIANO TERRA :

Ludoteca mq. 47.48 x Euro 1000,00 = Euro 47.480,00

Attività Artig. mq. 32.64 x Euro 1000,00 = Euro 32.640,00

Totale Euro 80.120,00

### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA :

Ludoteca mq. 85.17 x Euro 500,00= Totale Euro 42.585,00

### CORTE :

P. T. p.lla 500 mq. 170.00 x Euro 150,00= Totale Euro 25.500,00

P. P. S. mq. 36.00 x Euro 50,00= Totale Euro 1.800,00

Totale Generale del bene di cui alla Lettera **A** Euro 150.005,50

## BENE IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA B :

UNITA' IMMOBILIARE P.lla 499/2

### PIANO TERRA :

Ufficio mq. 93.06 x Euro 800,00= Totale Euro 74.448,00

### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA :

Deposito mq. 89.15 x Euro 500,00= Totale Euro 44.575,00

### CORTE :

P. P. S. mq. 38.00 x Euro 50,00= Totale Euro 1.900,00

Totale Generale del bene di cui alla Lettera **B** Euro 120.923,00



**BENE IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA C :**

**UNITA' IMMOBILIARE P.lla 499/2**

**PIANO SECONDO SOTTOSTRADA :**

Negozio mq. 967.00 x Euro 450,00= **Totale Euro 435.150,00**

**CORTE :**

P. P. S. mq. 170.00 x Euro 100,00= **Totale Euro 17.000,00**

**Totale Generale del bene di cui alla Lettera C Euro 452.150,00**

Tanto per l'incarico ricevuto restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.-

Avellino, 5 settembre 2002

ALBO GEOMETRI C. T. U.  
Geom. Federico RENZULLI  
FEDERICO RENZULLI  
2002  
PROV. AVELLINO

