

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Causa: Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 18/09 R.G.E.

BNL SpA contro [REDACTED]

G.E. Dr. Paola BOEMIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Paola BOEMIO della Sez. Civ. del



Tribunale di Lagonegro

1. Premessa

Con nomina conferita in data 10 novembre 2010, la S.V.I. nominava me sottoscritto Geom. Antonio Palmieri, con studio in Lagonegro (PZ) alla Via San Leonardo, 7 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2613, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, iscritta al n. 18/09 R.G.E., promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro nei confronti di [REDACTED] invitandomi a comparire in data 16 dicembre 2010, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, inerente **i seguenti quesiti:**

1°) Prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

2°) Proceda all'esatta individuazione del bene oggetto di espropriazione, con indicazione dei confini e dei dati catastali dello stesso, verificando se le certificazioni catastali corrispondano o meno ai dati indicati nell'atto di pignoramento; in caso di rilevata difformità dica se i dati catastali indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ovvero se essi, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; rappresenti, in tale ultimo caso, la storia catastale del compendio pignorato; nel caso in cui sia necessario procedere ad un frazionamento ovvero siano indicati soltanto i dati



Geom. Antonio Palmieri Via San Leonardo, 7 – 85042 Lagonegro (PZ) Tel/fax 0973 41362

del suolo su cui insiste la costruzione, l'esperto, previa autorizzazione del G.E. compia gli atti e le operazioni necessarie per l'accatastamento;

3°) Descriva il bene oggetto di espropriazione, indicandone l'ubicazione (Comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, scala, piano, eventuale numero interno), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (superficie in mq. e numero di vani), le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, gli accessi, gli accessori e le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi) ;

4°) Verifichi lo stato di possesso del bene di espropriazione, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove il bene sia occupato in base ad un contratto d'affitto o di locazione, indichi il corrispettivo, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5°) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso ed i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, quali, ad es., oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

6°) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli);

7°) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità o agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; nel caso in cui, confrontando la planimetria attuale dell'immobile con quella catastale originaria o in qualsiasi altro modo, l'esperto rilevi degli abusi, indichi con precisione la natura e l'entità degli stessi, descriva l'entità delle opere da effettuarsi per ripristinare lo stato originario dei luoghi e la relativa spesa, specificando se si tratta di abusi condonabili, se è stata presentata istanza di condono e gli estremi dell'istanza;

8°) Proceda alla formazione di lotti separati, se ciò sia utile a creare occasione di vendita più vantaggiosa o una migliore individuazione dei beni; nel caso in cui abbia formato più lotti, rediga, in fascioletti separati, una relazione di stima per ciascuno di essi;

9°) Determini il valore dell'immobile, con l'indicazione dei criteri di stima adottati, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà);

10°) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, la copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione, il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

11°) Predisponga, per ciascun lotto, uno schema riepilogativo nel quale siano indicati sinteticamente l'ubicazione (comune, frazione o località, via), i confini (almeno tre) e i dati catastali dell'immobile (per i terreni: partita, foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: partita, foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano ed interno);

12°) Qualora non sia già in atti, acquisisca l'estratto dello stato civile del debitore, dal quale risultino la data dell'eventuale matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio, allegando alla relazione una copia semplice dello stesso; precisi se il bene oggetto di espropriazione rientra nella comunione legale o è di proprietà esclusiva del debitore esecutato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Inoltre, nella stessa occasione, la S.V.I assegnava al sottoscritto il termine, di 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 19 Maggio 2011, per il deposito della relazione di stima redatta per iscritto e di 2 cd rom contenenti: la relazione di stima; la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità; la documentazione fotografica dell'immobile.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In prima analisi, il sottoscritto esaminava attentamente il fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare n. 18/09, verificando quanto riportato nella relazione notarile del Dott. Vito Pace. Pertanto, riscontrava che i soggetti esecutati risultavano essere proprietari degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Mercedes Di Addea in data 20.02.1998 n. 27935 di repertorio e n. 3560 di raccolta, registrato a Potenza il 06.03.1998 al n. 499.

Di seguito il sottoscritto C.T.U. acquisiva tutta la documentazione necessaria per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione presso gli uffici del Catasto di Potenza.

Quindi, richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore tutta la documentazione relativa ai beni interessati dalle procedure in possesso dello stesso Ente; verificando che l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore non era in possesso della relazione a strutture ultimate e del collaudo statico. Pertanto gli stessi venivano richiesti dal sottoscritto presso gli Uffici competenti della Regione Basilicata – Sezione Circondariale dei Lavori Pubblici di Lagonegro.

Dopo aver analizzato i documenti acquisiti, il sottoscritto fissava il primo sopralluogo sui beni oggetto dell'espropriazione per il giorno 18.01.2011, dandone comunicazione a mezzo A.R. del 21.12.2010 ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED], quale debitori esecutati; all'Avv. Luigi Adinolfi, legale rappresentante della BNL Spa.

Tuttavia, ricevendo comunicazione, a mezzo telegramma pervenuto in data 15.01.2011, dai soggetti esecutati dell'impossibilità a presenziare al sopralluogo per motivi di salute, lo scrivente fissava un nuovo sopralluogo per il 28 gennaio 2011 a mezzo A.R. del 17 gennaio 2011.

Nella prima convocazione il sottoscritto richiedeva anche di poter acquisire dai soggetti esecutati i documenti di seguito elencati: *estratto stato civile; copia concessione edilizia; relazione a strutture ultimate; collaudo statico; certificato di ultimazione lavori; dichiarazione iscrizione catasto; dichiarazione conformità rispetto al progetto approvato e titolo di proprietà*. Tuttavia, nel frattempo avendo acquisito parte della suddetta documentazione dagli Uffici preposti (Comune e Regione Basilicata – Sezione Circondariale LL.PP.), nella seconda convocazione richiedeva ai soggetti esecutati solo il *titolo di proprietà*.

Al sopralluogo si presentava il soggetto esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED] anche per conto della [REDACTED] altro soggetto esecutato e coniuge in regime di comunione dei beni.

Dopo aver letto il mandato conferito, il sottoscritto procedeva all'ispezione generale dei luoghi di cui è causa ed eseguiva un dettagliato rilievo ed una ricca documentazione fotografica riprendendo ogni particolare utile per descrivere gli stessi; nella stessa giornata completava le operazioni peritali.

Tutto quanto sopra descritto è riportato nell'allegato verbale di sopralluogo.

3. Relazione di stima

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover procedere alla stima di n. 2 lotti, essendo le proprietà esegutate ben individuabili, poiché, pur facendo parte di un unico complesso edilizio distinte l'una dall'altra.

3.1 LOTTO 1

Immobile distinto in catasto al foglio 44 part. 615 sub. 14

L'immobile oggetto di stima sopra identificato, è di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene occupa una superficie di circa 29 mq., è situato al piano terra del complesso edilizio ed è accatastato con categoria C/6 con destinazione d'uso a *stalla, scuderia, rimessa ed autorimessa*.

Alla proprietà si accede direttamente dalla viabilità stradale, pavimentata in conglomerato bituminoso, che interessa tutto il perimetro del complesso edilizio.

Il locale si presenta, allo stato attuale, con intonaco civile su pareti e soffitti; nella parte posteriore dx, rispetto all'ingresso, vi è ubicato un vaso igienico, una lavabo ed una lavatrice regolarmente collegati alla rete idrica e fognaria; il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è pavimentato con mattonelle in ceramica; la porta di accesso è realizzata in materiale metallico ed è del tipo a rotolante servoassistita. Nella parte posteriore è situata una finestra in alluminio con grata di protezione metallica e retina per permettere l'aerazione del locale.

Il locale è collocato urbanisticamente in zona residenziale a circa un km dal centro del paese.

Si precisa che tale locale, risulta essere stato edificato con "concessione edilizia" n. 577/1993 e non risulta avere il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il locale confina catastalmente dal lato anteriore e posteriore con la viabilità perimetrale del fabbricato, dal lato sx, rispetto all'ingresso, con proprietà [REDACTED] e dal lato dx con proprietà [REDACTED].

In base ad una accurata ricerca di mercato e confrontando il valore dell'immobile con quelli indicati dall'Agenzia del Territorio di Potenza si può attribuire il valore medio di €. 360,00/mq. Inoltre, considerando la presenza di impianto idrico/fognario, per la quale si attribuisce un incremento di €. 25,00/mq., e le condizioni in cui si trova il locale, il sottoscritto ritiene di poter attribuire allo stesso il valore di €/mq. 385,00.

Quindi poiché il locale occupa una superficie di circa 29 mq. il **valore complessivo stimato è di € 11.165,00.**

Infatti:

$$\text{mq. 29} \times \text{€ 385,00} = \text{€ 11.165,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In allegato si riportano le visure catastali, le planimetrie, la documentazione fotografica e tutto quanto necessario alla descrizione ed alla determinazione del valore venale del bene.



3.2 LOTTO 2

Immobile distinto in catasto al foglio 44 part. 615 sub. 37

L'immobile oggetto di stima sopra identificato, è di esclusiva proprietà dei debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Il bene occupa una superficie complessiva di circa 113 mq., di cui mq. 75 destinata ad abitazione ed i restanti 38 mq. occupati dal terrazzo e dai balconi; il bene è situato al quarto piano del complesso edilizio ed è accatastato con categoria A/2, con destinazione d'uso di *abitazione di tipo civile*.

Alla proprietà, individuata al civico n. 2 del complesso edilizio, si accede mediante una scala interna e/o mediante un comodo ascensore, entrambi di proprietà condominiale.

L'abitazione (mansardata nella zona letto/bagno) è così costituita da: un ingresso/soggiorno/pranzo, una piccola cucina, due camere da letto, un bagno dotato di tutte le apparecchiature igieniche ed una veranda destinata a lavanderia. L'immobile si presenta, allo stato attuale, con pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati; con pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura e con le pareti del bagno e della zona cucina rivestiti, a tutt'altezza, con mattonelle di ceramica; nella zona destinata a soggiorno è presente un ampio camino con rivestimento in marmo. La porta di ingresso è del tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno, mentre le bussole interne sono in legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono di alluminio e dotati di tapparelle in materiale plastico, per permettere l'oscuramento degli ambienti. All'esterno i balconi ed il terrazzo sono pavimentati con mattonelle in ceramica e dotati, in parte di ringhiere in ferro, ed in parte di parapetto in muratura. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con relativo quadro in cui sono collocati il salvavita e due interruttori magnetotermici per differenziare la linea elettrica prese da quella della luce.



Inoltre è presente:

- l'impianto citofonico;
- l'impianto idrico-sanitario, con collettamento dei reflui nella fogna cittadina;
- l'impianto di riscaldamento, alimentato a GPL con serbatoio di stoccaggio condominiale, con termosifoni in ghisa;
- di n. 2 condizionatori nella camera da letto doppia e nel disimpegno.

Sul terrazzo è stata realizzata una piccola struttura in alluminio amovibile destinata a lavanderia, nella quale vi è la lavatrice ed una "pilozza".

Allo stato attuale, nelle due camere da letto, si evidenziano nella zona di contatto tra la muratura perimetrale e la copertura delle piccole infiltrazioni di acque meteoriche.

In fase di sopralluogo il soggetto esecutato ha dichiarato di aver realizzato, a propria cura e spese successivamente all'acquisto dell'immobile, i seguenti lavori:

- *realizzazione di camino con rivestimento in marmo nella zona soggiorno;*
- *realizzazione di una piccola paretina "bassa" di divisione tra la zona pranzo e la cucina;*
- *rifacimento del bagno, consistito nel rifacimento dell'impianto idrico/sanitario, nella realizzazione del vano doccia, nella modifica della finestra in porta/finestra, nel rivestimento delle pareti e nel rifacimento del pavimento con mattonelle in ceramica e nella sostituzione degli apparecchi sanitari;*
- *fornitura e posa di n° 2 condizionatori nella camera da letto doppia e nel disimpegno;*
- *nella realizzazione, sul terrazzo, della struttura amovibile in alluminio destinata a lavanderia;*

così come indicato nel verbale di sopralluogo del 28.01.2011.

Il locale è collocato urbanisticamente in zona residenziale a circa un km dal centro del paese.

Si precisa che tale locale, risulta essere stato edificato con "concessione edilizia" n. 577/1993 e non risulta avere il certificato di abitabilità e/o agibilità.

Il locale confina catastalmente con il vano scala/ascensore e con proprietà

In base ad una accurata ricerca di mercato e confrontando il valore dell'immobile con quelli indicati dall'Agenzia del Territorio di Potenza, e considerando, inoltre, le condizioni in cui si trova l'abitazione, il sottoscritto ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto il valore di €/mq. 1.100,00 per la parte destinata all'abitazione ed €/mq. 450,00 per la parte destinata a balconi e terrazza.

Quindi poiché il locale occupa una superficie di circa 75 mq. (destinata all'abitazione) e circa 38 mq. (destinata a balconi e terrazza) **il valore complessivo stimato è di € 99.600,00.**

Infatti:

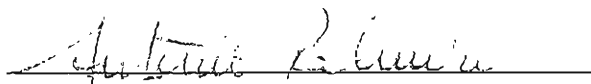
$$(mq. 75 \times € 1.100,00) + (mq. 38 \times € 450,00) = \text{TOTALE } € 99.600,00$$

In allegato si riportano le visure catastali, le planimetrie, la documentazione fotografica e tutto quanto necessario alla descrizione ed alla determinazione del valore venale del bene.

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lagonegro, 16.02.2011

Il C.T.U.



(Geom. Antonio PALMIERI)

Consulenza tecnica d'Ufficio

Causa: Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 18/2009

B.N.L. S.p.a. contro [REDACTED]

G.E. Dr. ssa Carmelina Abramo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa Carmelina Abramo

Sez. Civ. del Tribunale di Lagonegro

1. PREMESSA

Con avviso dell'1/02/2013, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dr Arch. Aurora Rosa Anna Di Sipio, con studio in Lauria alla Via Rocco Scotellaro, 141 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza col n° 659, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, iscritta al n.18/2009 R.G.E., promossa dalla **B.N.L. S.p.a** nei confronti di [REDACTED], invitandomi a comparire all'udienza del 18/04/2013, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, inerente **i seguenti quesiti:**

1°) *Prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;*

2°) *Proceda all'esatta individuazione del bene oggetto di espropriazione, con indicazione dei confini e dei dati catastali dello stesso, verificando se le certificazioni catastali corrispondano o meno ai dati indicati nell'atto di pignoramento; in caso di rilevata difformità dica se i dati catastali indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ovvero se essi, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; rappresenti, in tale ultimo caso, la storia catastale del compendio pignorato; nel caso*

in cui sia necessario procedere ad un frazionamento ovvero siano indicati soltanto i dati del suolo su cui insiste la costruzione, l'esperto, previa autorizzazione del G.E. compia gli atti e le operazioni necessarie per l'accatastamento;

3°) Descriva il bene oggetto di espropriazione, indicandone l'ubicazione (Comune, quartiere, frazione o località, via o piazza e numero civico, scala, piano, eventuale numero interno), la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale), le dimensioni (superficie in mq. e numero di vani), le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione, gli accessi, gli accessori e le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi) ;

4°) verifichi lo stato di possesso del bene di espropriazione, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove il bene sia occupato in base ad un contratto d'affitto o di locazione, indichi il corrispettivo, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5°) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso ed i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, quali, ad es., oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

6°) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli);

7°) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di abitabilità o agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; nel caso in cui, confrontando la planimetria attuale dell'immobile con quella catastale originaria o in qualsiasi altro modo, l'esperto rilevi degli abusi, indichi con precisione la natura e l'entità degli stessi, descriva l'entità delle opere da effettuarsi

per ripristinare lo stato originario dei luoghi e la relativa spesa, specificando se si tratta di abusi condonabili, se è stata presentata istanza di condono e gli estremi dell'istanza;

8°) Proceda alla formazione di lotti separati, se ciò sia utile a creare occasione di vendita più vantaggiosa o una migliore individuazione dei beni; nel caso in cui abbia formato più lotti, rediga, in fascicoletti separati, una relazione di stima per ciascuno di essi;

9°) Determini il valore dell'immobile, con l'indicazione dei criteri di stima adottati, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile e considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà);

10°) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, la copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione, il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

11°) Predisponga, per ciascun lotto, uno schema riepilogativo nel quale siano indicati sinteticamente l'ubicazione (comune, frazione o località, via), i confini (almeno tre) e i dati catastali dell'immobile (per i terreni: partita, foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: partita, foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano ed interno);

12°) Qualora non sia già in atti, acquisisca l'estratto dello stato civile del debitore, dal quale risultino la data dell'eventuale matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data dell'eventuale separazione o divorzio, allegando alla relazione una copia semplice dello stesso; precisi se il bene oggetto di espropriazione

rientra nella comunione legale o è di proprietà esclusiva del debitore esecutato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Inoltre, nella stessa occasione, la S.V.I. assegnava alla sottoscritta il termine, di 15 giorni prima dell'udienza fissata per il **10 Ottobre 2013**, per il deposito della relazione di stima redatta per iscritto e di 2 cd rom contenenti: la stessa relazione di stima; la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità; la documentazione fotografica dell'immobile.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In prima analisi, la sottoscritta esaminava attentamente i fascicoli del procedimento di esecuzione immobiliare, relativi alla procedura in epigrafe.

Quindi, poichè la scrivente veniva nominata in sostituzione del precedente C.T.U., geom. Antonio Palmieri, acquisiva quanto già relazionato e valutato dal suddetto tecnico, integrando quanto richiesto dalla S.V.I..

In particolare, la sottoscritta procedeva alle operazioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore, relativamente all'immobile interessato dalla presente procedura.

A tal fine, la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico interessato, in diverse occasioni, per acquisire tutte le informazioni necessarie relative ai documenti da esibire per il rilascio del predetto certificato.

Inoltre, con nota del 21/05/2013, chiedeva alla S.V.I. l'autorizzazione a procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile e all'individuazione della ditta competente per la messa a norma degli impianti, ricevendo parere favorevole con autorizzazione del 28/05/2013.

Il giorno 20/06/2013, la sottoscritta convocava il primo sopralluogo presso l'immobile interessato dall'espropriazione immobiliare, per valutare gli interventi da eseguire per la messa a norma degli impianti, insieme a ditta specializzata, quindi verificare lo stato dei luoghi. In tale occasione, coadiuvata dal proprio collaboratore, arch. Tommaso Bellanova produceva un'attenta documentazione fotografica dei luoghi.

Successivamente, dopo aver dato atto del preventivo di spesa alla S.V.I., la scrivente convocava, per il giorno 20/07/2013, un secondo sopralluogo per procedere all'adeguamento dell'impianto elettrico ed acquisire la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte relativa all'impianto di gas-metano, già richiesta all'esecutato in occasione del precedente sopralluogo.

Quindi, dopo ulteriore accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore, la sottoscritta convocava un terzo sopralluogo, per il giorno 28/08/2013, dovendo acquisire un certificato attestante l'allaccio dell'immobile alla rete idrico-fognaria, richiesto agli uffici competenti dal debitore esecutato, titolare dell'immobile, indispensabile per il rilascio del suddetto certificato di agibilità. Tuttavia, il sopralluogo veniva rinviato, per l'assenza del debitore esecutato e veniva riconvocato per il giorno 06/09/2013.

In occasione di quest'ultimo sopralluogo, la sottoscritta non poteva acquisire la predetta attestazione richiesta poiché, secondo quanto dichiarato dal debitore, non era stato possibile produrre la stessa per l'assenza del responsabile presso gli uffici competenti. Pertanto il debitore si impegnavo a far pervenire alla sottoscritta quanto richiesto nel più breve tempo possibile.

Il proprietario, poi, comunicava di aver provveduto a rimuovere la struttura amovibile collocata sul terrazzo. Pertanto, la sottoscritta, prendendone atto, provvedeva a produrre opportuna documentazione fotografica e aggiornava la planimetria catastale, già oggetto di denuncia di variazione presso gli Uffici del Catasto di Potenza.

In data 13/09/2013 il signor [REDACTED] faceva pervenire alla sottoscritta un'autocertificazione attestante l'allaccio dell'immobile alla rete idrico-fognaria.

Dopo aver ultimato tutte le operazioni necessarie per produrre la richiesta di agibilità dell'immobile, la sottoscritta consegnava all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore tutta la documentazione a corredo della richiesta di agibilità in data 18/09/2013, ottenendo parere favorevole in data 24/09/2013.

In allegato, si riportano i verbali di sopralluogo con quanto sopra riassunto, la documentazione fotografica prodotta in occasione dei sopralluoghi, attestante lo stato dei luoghi, le certificazioni prodotte, l'avvenuta variazione catastale dell'immobile con le modifiche interne apportate e il certificato di agibilità richiesto.

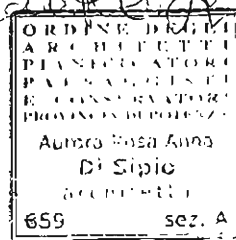
Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, che è da intendersi come integrazione a quanto già relazionato dal precedente CTU, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lauria, 24 Settembre 2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(Arch. Aurora R. A. Di Sipio)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica d'Ufficio

Causa: *Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 18/2009*

B.N.L. S.p.a. contro [REDACTED]

G.E. Dr. ssa Alessandra Zingales



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa Alessandra Zingales

Sez. Civ. del Tribunale di Lagonegro



1. PREMESSA

In data 19.05.2015, la S.V. nominava me sottoscritta Dr. Arch. Aurora Rosa Anna Di Sipio, con studio in Lauria alla Via Rocco Scotellaro, 141 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza col n° 659, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare, iscritta al n.18/2009 R.G.E., promossa dalla **B.N.L. S.p.a** nei confronti di [REDACTED], conferendomi l'incarico di seguito riportato:

Procedere ad un'ulteriore ricognizione dei beni staggiti, verificando le condizioni di cui alla Convenzione di Edilizia agevolata al fine di verificare la possibilità di acquisto della proprietà piena ed eventualmente, in caso di esito negativo, per determinare il valore degli stessi beni alla luce di quanto disposto in parte motiva.

Inoltre, nella stessa occasione, la S.V.I. assegnava alla sottoscritta il termine di 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'**1.12.2015**, per il deposito della relazione di stima redatta per iscritto e per l'invio alle parti..



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In prima analisi, la sottoscritta riesaminava attentamente i fascicoli del procedimento di esecuzione immobiliare, relativi alla procedura in epigrafe.

Quindi, la scrivente analizzava attentamente la relazione di stima a firma del geom. Antonio Palmieri, considerando quanto già relazionato e valutato dal suddetto tecnico, integrandolo alla luce di quanto richiesto dalla S.V.I..

In particolare, la sottoscritta procedeva alle operazioni necessarie per acquisire documentazione tecnica relativa all'immobile interessato dalla presente procedura presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ).

A tal fine, la sottoscritta, a seguito di diversi contatti telefonici avuti con gli uffici preposti del suddetto Comune, si recava presso l'Ufficio Tecnico, in data 31.08.2015 per acquisire notizie relative alla possibilità di acquisire il diritto di piena proprietà dei beni staggit, richiedere ufficialmente documentazione tecnica inerente i beni stessi e acquisire tutte le informazioni necessarie circa la Convenzione di Edilizia agevolata relativa ai beni medesimi.

Quindi, in data 16.09.2015, la sottoscritta si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore per acquisire copia della documentazione tecnica già richiesta.

Dopo aver analizzato attentamente la predetta documentazione tecnica, la sottoscritta provvedeva a rivedere la valutazione dei beni staggit già prodotta dal geom. Palmieri, sulla base di quanto riscontrato anche dall'analisi della "Convenzione del 30/06/1993" e dell'Atto aggiuntivo alla convenzione stessa del 26.02.1997.

In allegato, si riportano i documenti su citati.

3. RISPOSTA AL QUESITO

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Castelluccio Inferiore (PZ) si desume che la Convenzione Edilizia di cui è stata stipulata il 30/06/1993 in Maratea (PZ), presso il Notaio dott.ssa Valeria Panza, e, successivamente, integrata con atto aggiuntivo, di concessione del diritto di superficie

ex art. 35, l. 861/75, in data 26/02/1997, presso il Notaio dott. Carlo Tortorella, in Lagonegro (PZ).

Dalla Convenzione su citata e da quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio Inferiore (PZ) non si prevede la possibilità di acquisto della piena proprietà dei beni staggiti. A tutt'oggi non è stato indicato un prezzo di vendita del terreno su cui gli stessi ricadono.

All'articolo 15 di detta Convenzione viene definito il "*prezzo di prima cessione*". In tale articolo si stabilisce che i costi convenzionali di applicazione a mq di superficie complessiva sono definiti in base al Decreto n. 13053 del 23/11/1979. Pertanto, la superficie complessiva viene definita secondo la seguente formula:

$$Sc = Su + 0,60 \times Snr$$

dove: **Sc** rappresenta la Superficie complessiva, **Su** = Superficie utile di tutti gli alloggi, **Snr** = Superficie non residenziale.

La $Snr = 0,45 \times Su + 0,45 \times Su$ (garages e spazi di manovra).

Nella Convenzione si specifica quindi che il costo globale dell'intervento non potrà superare £ 1.200.000/mq, equivalenti a circa € 620,00/mq attuali. Inoltre, nella stessa Convenzione, all'art. 16, si stabilisce "*l'aggiornamento del prezzo di cessione degli alloggi*". In base a tale articolo, in caso di successiva cessione, il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima cessione aggiornato, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della Convenzione, ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio predeterminata, ipotizzando uno stato di normale conservazione, secondo specifica tabella che dal VI al XXX anno prevede un 1% annuo che può variare in base allo stato di conservazione dell'immobile.

Dovendo procedere ad un'ulteriore ricognizione dei beni staggiti, la sottoscritta non ritiene opportuno procedere a nuova valutazione degli stessi. Considerando che la Convenzione esaminata risale al 1993, l'attuale andamento del mercato immobiliare e lo stato di conservazione dell'immobile, la sottoscritta ritiene opportuno ripartire dalla valutazione già effettuata dal geom. Antonio Palmieri, rivedendola, alla luce di quanto rilevato dall'avv. Monaco.

Pertanto, bisogna tener presente che si tratta di beni che non possono essere considerati nella piena proprietà degli esecutati, ma in diritto di proprietà superficiaria.

Attualmente, come già precedentemente specificato, il Comune non ha effettuato la valutazione monetaria dell'area su cui insiste l'immobile, ma l'art. 31, comma 47 della Legge n° 448/98 prevede la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di piena proprietà, acquistando con atto pubblico la relativa quota millesimale del terreno di proprietà comunale. Per quanto sopra specificato, per quanto analizzato presso gli uffici tecnici comunali e in base a quanto è risultato da riscontri avuti in circostanze simili, si può considerare congruo un abbattimento del valore stabilito per i beni staggiti pari al 13 %. Tale valore è comprensivo di:

- Spese notarili ed altri oneri;
- Valore di riscatto dell'area su cui insistono i beni oggetto di causa in quota millesimale.

Alla luce di ciò per il **lotto 1**, distinto in catasto al foglio 44, part. 615 sub 14, individuante il garage situato al piano terra, che occupa una superficie pari a 29 mq, per il quale era stato attribuito un valore pari a €11.165,00, si può attribuire un valore pari a:

$$€ 11.165,00 - 13\% = € 9.713,55 ;$$

per il **lotto 2**, distinto in catasto al foglio 44, part. 615 sub 37, individuante l'immobile dei debitori esecutati, già valutato € 99.600,00, si può attribuire un valore pari a:

$$€ 99.600,00 - 13\% = € 86.652,00$$

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, che è da intendersi come integrazione a quanto già relazionato dal precedente CTU, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

In allegato si riporta copia dei documenti tecnici analizzati e rinvenuti presso il Comune di Castelluccio Inferiore (PZ).

Lauria, 14 Ottobre 2015

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

