

STUDIO TECNICO

Geom. Mario Claudio Allegretti

Via Santa Caterina

85030 Castronuovo di Sant'Andrea (PZ)

P.IVA 01002100764

C.F. LLG MCL 64P07 C345T

Tel. 347/4098828 – 389/5861320

E mail : Mario.Allegretti@libero.it



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



(Prov. di POTENZA)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 69/1997 R.G.E.

promossa da

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U.



Castronuovo di Sant'Andrea Li

IL C.T.U.

(Geom. Mario Claudio Allegretti)



Allegati alla relazione:

- 1) Relazione di Stima;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Verbale di accesso;
- 4) Piante scala 1:100 dei beni oggetto di pignoramento siti in Roccanova;
- 5) Visure catastali;
- 6) Visure ipotecarie;
- 7) Copie Planimetrie Censuarie, acquisite presso il N.C.E.U. di Potenza;
- 8) Planimetria catastale del comune di Roccanova, Foglio 29 p.lle 199 e 202;
- 9) Copia comunicazione di inizio operazioni peritali alle parti;
- 10) Copia concessioni edilizie e condono dei fabbricati pignorati;
- 11) N. 1 CD rom contenenti: la relazione di stima (in un file denominato "perizia", in formato word); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word); almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti files denominati "interno1", "interno2", "esterno1", "esterno2"; ecc., ciascuno in formata jpg e di dimensione massima di 150 Kb);

Ill.mo Sig. GIUDICE

delle Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Lagonegro

OGGETTO : Esecuzione Immobiliare n. 69/1997 R.G.E. promossa da

CONTRO

RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Mario Claudio Allegretti nato a Castronuovo di Sant'Andrea il 07/09/1964 ed ivi residente al Vico degli Archi n. 4, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2235, in data 30/10/2008 veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui in oggetto ed in pari data prestava giuramento dinanzi al G.E., il quale gli poneva una serie di quesiti, che in risposta agli stessi si esprimerà nel prosieguo della presente relazione.

Il sottoscritto, eseguito il giuramento di rito, veniva in possesso dei fascicoli di causa, della relativa documentazione in atti e del Verbale di conferimento dell'incarico al sottoscritto.

Si precisa che nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto il G.E. :

- **DISPONE** che l'esperto predisponga, per ciascun lotto, una relazione di stima redatta per iscritto nonché due cd rom contenenti: la relazione di stima (in un file denominato "perizia", preferibilmente in formato pdf, o comunque, in formato word); la descrizione commerciale del bene e le ulteriori informazioni necessarie per la predisposizione della pubblicità, evitando ogni riferimento ai dati personali del debitore esecutato (in un file denominato "pubblicità", in formato word); almeno quattro fotografie dell'immobile (in altrettanti files denominati "interno1", "interno2", "esterno1", "esterno2"; ecc., ciascuno in formata jpg e di dimensione massima di 150 Kb);

-**DISPONE** che l'esperto depositi sia la relazione di stima scritta sia i predetti supporti informatici presso la Cancelleria di questo Tribunale almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c.; che, entro lo stesso termine, invia copia della relazione di stima ai creditori precedenti e intervenuti, e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, invitando le parti a far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al proprio elaborato almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; che, nel caso in cui tali note gli siano comunicate, l'esperto intervenga all'udienza per rendere chiarimenti;

- **AUTORIZZA** l'esperto ad estrarre copia dei documenti presenti nel fascicolo, ove ciò sia necessario per portare a termine l'incarico; all'uso del mezzo proprio, con esonero della p.a. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza; ad avvalersi, se assolutamente necessario, di un collaboratore di sua fiducia per eseguire misurazioni o altre operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche

assolutamente indispensabili presso strutture o Enti Pubblici; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione in possesso dei Comune, dell'Agenzia delle entrate; dell'Agenzia del territorio o dell'amministratore dei condominio o di notaio, e ad estrarne copia, non operando, nel caso di specie, le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; a richiedere al Comune competente il certificato di stato civile del debitore esecutato ed il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

- FISSA L'udienza del 23/04/2009 per l'autorizzazione della vendita.

Le operazioni peritali hanno inizio contestualmente all'esame degli atti e le stesse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti. L'esperto avviserà, con raccomandata A.R., il debitore esecutato e le altre parti nonché il custode giudiziario (se nominato) del giorno e dell'ora in cui avrà inizio il sopralluogo.

In data 08/01/2009 il sottoscritto con lettera raccomandata A.R., comunicava alle parti, che le operazioni peritali avrebbero avuto luogo in data 16/01/2009 alle ore 9,30 dando loro appuntamento antistante la scuola media di Roccanova (C/so V. Emanuele).

In tale data nessuno delle parti si è presentato, il sottoscritto dopo aver atteso per circa 1,00 ora, si è portato presso l'Ufficio Postale di Roccanova per verificare se la Raccomandata A.R. fosse stata recapitata alla parte esecutata ed infatti la stessa risultava in giacenza presso l'Ufficio.

In data 26/01/2009 il sottoscritto con lettera raccomandata A.R., ricomunicava alle parti, che le operazioni peritali di sopralluogo si sarebbero svolte in data 18/02/2009 alle ore 9,30 dando loro appuntamento antistante la scuola media di Roccanova (C/so V. Emanuele).

In ottemperanza al suo incarico si recava presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (ex Ufficio Tecnico Erariale) per effettuare le operazioni di ricerca ipocatastale ed acquisiva agli atti le visure e le planimetrie catastali e visure ipotecarie dei beni pignorati.

Dalla lettura degli atti, constatava che le p.lle indicate sull'atto di pignoramento sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Roccanova e precisamente tali fabbricati sono suddivisi catastalmente dalle seguenti Unità Immobiliari:

- 1) foglio n. 29 p.lle 199 sub 2, categ. C/2, classe 3, consist. mq 62, Rendita € 54,43;
- 2) foglio n. 29 p.lle 199 sub 3, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81;
- 3) foglio n. 29 p.lle 199 sub 4, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81;
- 4) foglio n. 29 p.lle 199 sub 5, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81;
- 5) foglio n. 29 p.lle 202 sub 4, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 90, Ren. € 79,02;
- 6) foglio n. 29 p.lle 202 sub 5, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 109, Ren. € 95,70;
- 7) foglio n. 29 p.lle 202 sub 6, categ. A/2, classe 2, vani 9, Rendita € 436,92;
- 8) foglio n. 29 p.lle 202 sub 7, categ. A/2, classe 2, vani 8, Rendita € 388,38;
- 9) foglio n. 29 p.lle 202 sub 8, categ. A/2, classe 2, vani 6,5, Rendita € 315,56;
- 10) foglio n. 29 p.lle 202 sub 9, categ. A/2, classe 2, vani 1,5, Rendita € 72,82;

- 11) foglio n. 29 p.lle 202 sub 1, bene comune non censibile (scala di accesso) utilità comune alle U.I. 199/2, 199/3, 199/4, 199/5, 202/6, 202/7, 202/8 e 202/9;
- 12) foglio n. 29 p.lle 202 sub 2, bene comune non censibile (corte) utilità comune alle U.I. 202/4 e 202/5;
- 13) foglio n. 29 p.lle 202 sub 3, bene comune non censibile (corte).

ACCESSO SUI LUOGHI

PRIMO ACCESSO SUI LUOGHI In data 16/01/2008, così come comunicato alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava presso il luogo di appuntamento precisamente in Roccanova al C.so V. Emanuele (antistante la scuola elementare e media), sopraggiungendovi alle ore 9,30, dove nessuna delle parti era presente.

Dopo circa un'ora di attesa si recava presso l'Ufficio Postale per verificare l'avvenuta consegna della raccomandata A.R. alla parte esecutata, dove constatava la giacenza della medesima.

Alla luce di quanto evidenziato il sottoscritto rinviava le operazioni di sopralluogo ad altra data successiva da comunicare alle parti.

SECONDO ACCESSO SUI LUOGHI In data 18/02/2009, così come comunicato alle parti, il sottoscritto C.T.U. si recava presso il luogo di appuntamento precisamente in Roccanova al C.so V. Emanuele (antistante la scuola elementare e media), sopraggiungendovi alle ore 9,30.

In loco rinveniva il signor (figlio del soggetto esecutato), al quale comunicava di dover effettuare gli accertamenti tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, relativo alla procedura esecutiva cui il convenuto è interessato.

Alla presenza dell'intervenuto lo scrivente, con l'aiuto del suo collaboratore effettua tutti i rilievi e le misurazioni che reputa necessari al fine dell'attribuzione del valore di mercato agli immobili pignorati, inoltre redige un dettagliato servizio fotografico sia interno che esterno di tali Unità Immobiliari, di cui si allega alla seguente.

In sede di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., comunica agli intervenuti, che nei successivi giorni effettuerà accessi mirati ad indagini di mercato, finalizzati all'individuazione del valore più probabile di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima, senza darne preavviso alle parti, trattandosi di operazioni tecniche che non devono essere influenzate dalle medesime.

ACCESSI PER INDAGINI DI MERCATO

Richiamandosi alla riserva verbale effettuata in sede di accesso ai luoghi, in relazione ad altri accessi finalizzati agli accertamenti di mercato e constatato che primario intendimento della presente perizia è quello di accertare il valore degli immobili pignorati, da indagini effettuate si è constatato che per tali beni, esiste un buon mercato di compravendita di fabbricati simili a quelli oggetto di valutazione.

Pertanto, in date successive al sopralluogo, il sottoscritto si recava presso l'abitato di Roccanova dove procedeva ad una serie di indagini di mercato, alle quali, in risposta ai quesiti del Giudice, si richiamerà, descrivendo anche i criteri di stima adottati.

RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto C.T.U. precisa che nel verbale di udienza del 30/10/2008 il Magistrato richiede di rispondere ad una serie di quesiti che vengono riportati di seguito:

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.*

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente, estratta dal fascicolo di causa, si è potuto constatare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., quali visure catastali ed ipotecarie;

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;*

In fase di sopralluogo, svoltosi in data 18/02/2009 si è provveduto all'esatta individuazione dei fabbricati ed area annessa, composti da 10 U. I., (adibiti a depositi ed abitazioni), 3 Unità adibiti a corte e una scala (B.C.N.C.) di accesso agli appartamenti e depositi ivi stanti, catastalmente individuati al foglio n. 29 p.lle 199 e 202 con accessi da Corso Vittorio Emanuele.

I due manufatti contigui tra loro definiscono nella loro interezza un unico fabbricato funzionale condominiale, il quale confina con il Corso principale di Roccanova Vittorio Emanuele, con proprietà, con proprietà, salvo altri.

L'atto di pignoramento immobiliare, indica il compendio pignorato tecnicamente come censito nel catasto Urbano ad eccezione di alcune difformità di intestazione.

Tali U.I. sono di seguito elencate con le relative intestazioni:

Fabbricato ricadente al foglio 29 p.lla 199

- sub 2, categ. C/2, classe 3, consist. mq 62, Rendita € 54,43, C/so V. Emanuele n.c. 32 piano terra;

In ditta:

1) , Prop. Per 2/9;

2) , Prop. Per 2/9;

3) Prop. Per 2/9;

4) , Prop. Per 2/9;

- sub 3, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81, C/so V. Emanuele n.c. 36 int. 2, piano primo;

- sub 4, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81, C/so V. Emanuele n.c. 36 int. 4, piano secondo;

- sub 5, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81 C/so V. Emanuele n.c. 36 int. 6, piano terzo;

In ditta:

1), Prop. Per
167/1000;

2) , Prop. Per 666/1000;

3) , Prop. Per 167/1000;

Fabbricato ricadente al foglio 29 p.lla 202

- sub 4, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 90, Ren. € 79,02;

- sub 5, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 109, Ren. € 95,70;

- sub 6, categ. A/2, classe 2, vani 9, Rendita € 436,92;

- sub 7, categ. A/2, classe 2, vani 8, Rendita € 388,38;

- sub 8, categ. A/2, classe 2, vani 6,5, Rendita € 315,56;

- sub 9, categ. A/2, classe 2, vani 1,5, Rendita € 72,82;

In ditta:

1) , Prop. Per
275/1000;

2) , Prop. Per 450/1000;

3) , Prop. Per 275/1000;

N.B. Da ricerca effettuata presso gli Uffici competenti si è riscontrato l'esistenza di un atto di divisione tra i succitati intestatari redatto dal Notaio Monta di Senise in data 07/03/1975, trascritto a Potenza 21/03/1975 dal quale scaturisce quanto segue:

- il locale individuato dalla p.lla 199/2 al piano terra adibito a deposito è stato ceduto ad in permuta del terreno di ubicazione di detto fabbricato;

- Le Unità immobiliari individuate dalla p.lla 199 sub 3 (p.1°) – 5 (p.3°) e dalla p.lla 202 sub 6 (p.1°) – 9 (p.3°), adibiti ad abitazione sono state acquisite in favore del signor in proprietà per la quota di 1000/1000;

- Le Unità immobiliari individuate dalla p.lla 199 sub 4 (p.2°) e dalla p.lla 202 sub 7 (p.2°) – 8 (p.3°), adibiti ad abitazione/ufficio sono state acquisite in favore dei coniugi:

- ;
- ;
ASTE
GIUDIZIARIE.it

in proprietà per la quota di 250/1000 ciascuno;

- Le Unità immobiliari individuate dalla p.lla 202 sub 4 (p.T) – 5 (p.T), depositi e garage a piano terra i coniugi:

acquisiscono in proprietà in parti uguali la “giusta metà del locale terranno di mq. 200 circa” (1/2), mentre l’altra metà (1/2) è stata acquisita in proprietà dal signor

;

N.B. il rogito di divisione, in riferimento al piano terra (foglio 29 p.lla 202 sub 4 e 5) parla esclusivamente di metà ma non stabilisce la localizzazione delle parti attribuite.

Per tali motivazioni il sottoscritto ha ritenuto opportuno inserire nella valutazione l’intero piano terra (p.lla 202 sub 4 e 5).

Dall’analisi delle certificazioni catastali, dei dati riportati sull’atto di pignoramento ed altra documentazione agli atti dello scrivente, si è rilevata la corrispondenza delle identificazioni catastale delle U.I. pignorate.

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);

In fase di sopralluogo si è constatato che i beni oggetto di pignoramento sono ubicati al corso Vittorio Emanuele dell’abitato di Roccanova.

Tali beni sono parte integrante di un fabbricato condominiale composto da 9 unità immobiliari adibiti al piano terra a deposito e garage e ai piani superiori ad abitazione ad ufficio.

Tale fabbricato è stato realizzato nel 1973 dai signori ed autorizzato con “autorizzazione per costruzioni edili” n. 2/642 pos. 2 rilasciata il 15/03/1975.

La struttura portante come si evince anche dagli elaborati progettali agli atti dello scrivente è realizzata in c.a. con solai in laterocemento e copertura sempre in c.a. a due falde inclinate, è accessibile dal Corso Vittorio Emanuele, ai piani superiori si accede mediante una scala interna condominiale a tutte le Unità immobiliari ivi stante.

Esternamente l’intero fabbricato è rifinito con intonaco civile e successiva pittura di colori tenui, ad accezione del piano terra che è rivestito in marmo di varia tonalità.

Di seguito si descrivono le ulteriori caratteristiche dei beni:

- ***foglio n. 29 p.lle 199 sub 2; (non è di proprietà dell’esecutato).***

- ***foglio n. 29 p.lle 199 sub 3; (non è di proprietà dell’esecutato).***

- **foglio n. 29 p.lle 199 sub 4;**

L'Unità Immobiliare si compone di 4 vani e un bagno.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in monocottura dell'epoca costruttiva, i serramenti interni sono in legno con avvolgibili esterni in plastica.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano buone caratteristiche conservative.

La disposizione dei vani è organica e funzionale.

L'unità Immobiliare presenta un'altezza interna di cm. 300.

Nel complesso l'Unità Immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo.

- foglio n. 29 p.lle 199 sub 5; (non è di proprietà dell'esecutato).

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 4; (proprietà dell'esecutato per ¼).

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 5; (proprietà dell'esecutato per ¼).

Le Unità Immobiliari allo stato attuale sono adibite a deposito e autorimessa.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in discrete condizioni, i serramenti interni ed esterni (di ingresso) sono in ferro.

L'altezza interna è di cm. 470.

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 6; (non è di proprietà dell'esecutato).

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 7; (proprietà dell'esecutato per 1/2).

L'Unità Immobiliare si compone di 6 vani, 2 bagni e disimpegno centrale ed è adibita ad abitazione.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in marmo di buona qualità ad eccezione dei vani letto che sono pavimentati con parquet in legno, le pareti sono trattate con intonaco civile e pittura in ottimo stato conservativo, mentre cucina e bagni sono rifiniti in monocottura, i serramenti interni sono in legno con avvolgibili esterni in plastica.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano buone caratteristiche conservative.

La disposizione dei vani è organica e funzionale.

L'unità Immobiliare presenta un'altezza interna di cm. 300.

Nel complesso l'Unità Immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo.

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 8; (proprietà dell'esecutato per 1/2).

L'Unità Immobiliare si compone di 5 vani, 2 bagni e disimpegno centrale ed è adibita a ufficio.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in marmo di buona qualità, le pareti sono trattate con intonaco civile e pittura in ottimo stato conservativo, i bagni sono rifiniti in monocottura e i serramenti interni sono in legno con avvolgibili esterni in plastica.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano buone caratteristiche conservative.

La disposizione dei vani è organica e funzionale.

L'unità Immobiliare presenta un'altezza interna variabile da cm. 245 ai lati e cm. 330 al centro (linea di colmo).

Nel complesso l'Unità Immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo.

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 9; (non è di proprietà dell'esecutato).

4) verifichi lo stato di possesso del bene oggetto 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 di 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;

Allo stato attuale i beni pignorati sono utilizzati dai proprietari.

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 ai coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso, quali, ad es., oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

Sia dal sopralluogo che dagli atti in possesso dello scrivente, reperiti presso gli uffici competenti, non si sono riscontrate formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura.

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);

Secondo le ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio – (Servizio Pubblicità immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza) ed atti contenuti nei fascicoli di parte i vincoli gravanti sugli immobili pignorati di seguito elencati, sono i seguenti:

Fabbricato ricadente al foglio 29 p.lla 199

- sub 4, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81, C/so V. Emanuele n.c. 36 int. 4, piano secondo;

In ditta:

1) , Prop. Per 1/2;

3) , Prop. Per 1/2;

Fabbricato ricadente al foglio 29 p.lla 202

- sub 4, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 90, Ren. € 79,02;

- sub 5, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 109, Ren. € 95,70;

In ditta:

1) rop. Per 1/4;

2) , Prop. Per 1/2;

3) , Prop. Per 1/4;

- sub 7, categ. A/2, classe 2, vani 8, Rendita € 388,38;

- sub 8, categ. A/2, classe 2, vani 6,5, Rendita € 315,56;

In ditta:

1) , Prop. Per 1/2;

3) Prop. Per 1/2;

N.B. come già precisato tali dati sono scaturiti dall'atto di divisione tra i signori: , redatto dal

Notaio Monta di Senise in data 07/03/1975, trascritto a Potenza 21/03/1975 di cui si allega copia.

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 05/09/1997 ai nn. 11112/12663, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lagonegro del 20/08/1997, rep. 6241, a favore di a carico di

nato a

- **Ipoteca volontaria** registrata ai nn. 6538/505;

- **Ipoteca volontaria** registrata ai nn. 13603/785;

- **Ipoteca Giudiziale** registrata ai nn. 4432/307;

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;

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati pignorati lo scrivente:

- ha inoltrato ai responsabili degli U.T.C. dei comuni di Roccanova le richieste per l'acquisizione della documentazione urbanistica, inerente i fabbricati oggetto di pignoramento.

In data 09/02/2009 il sottoscritto acquisiva agli atti la seguente documentazione:

- a) copia autorizzazione per costruzioni edili prot. n. 642 rilasciata ai signori in data 15/03/1973;
- b) Copia concessione edilizia in sanatoria n. 22, presentata il 31/12/1986, prot. n. 4435 e rilasciata in data 07/01/2000;
- c) Certificato di collaudo strutturale presentato in data 31/12/1977.

Dall'analisi della documentazione di su citata ed elaborati grafici allegati, ritiene che tale fabbricato, risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

Dalla verifica del manufatto con le planimetrie catastali censite presso l'U.T.E., si è riscontrata la conformità delle stesse con lo stato di fatto, salvo lievi variazioni.

CONSIDERAZIONI PERITALI

In considerazione di quanto descritto in precedenza il sottoscritto C.T.U. dichiara che i beni riportati sull'atto di pignorato sono regolarmente alienabili nella loro interezza e in considerazione delle caratteristiche che le stesse presentano, si costituiscono 5 (cinque) lotti separati, come censiti presso l'Agenzia del Territorio, che di seguito elencano:

Lotto "A"

- foglio 29 p.lla 199 sub 4, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81,;

Lotto "B"

- foglio 29 p.lla 202 sub 4, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 90, Ren. € 79,02;

Lotto "C"

- foglio 29 p.lla 202 sub 5, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 109, Ren. € 95,70;

Lotto "D"

- foglio 29 p.lla 202 sub 7, categ. A/2, classe 2, vani 8, Rendita € 388,38;

Lotto "E"

- foglio 29 p.lla 202 sub 8, categ. A/2, classe 2, vani 6,5, Rendita € 315,56;

Per l'attribuzione del valore agli immobili si rinvia all'allegato fascicolo.

Il sottoscritto C.T.U., avendo dato risposte ai quesiti posti dal Giudice, ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e pertanto conclude la propria relazione con la convinzione di aver bene operato e la speranza di aver fornito alla Giustizia tutti gli elementi oggettivi necessari al corretto esame della vertenza e di avere illustrato al Giudice la verità.

Castronuovo di Sant'Andrea, li

Il C.T.U.

Geom. Mario Claudio Allegretti

Dati catastali:

- foglio 29 p.lla 199 sub 4, categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita € 150,81,;
- foglio 29 p.lla 202 sub 4, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 90, Ren. € 79,02;
- foglio 29 p.lla 202 sub 5, categ. C/2, classe 3, consistenza mq. 109, Ren. € 95,70;
- foglio 29 p.lla 202 sub 7, categ. A/2, classe 2, vani 8, Rendita € 388,38;
- foglio 29 p.lla 202 sub 8, categ. A/2, classe 2, vani 6,5, Rendita € 315,56;

Descrizione degli Immobili

In fase di sopralluogo si è constatato che i beni oggetto di pignoramento sono ubicati al corso Vittorio Emanuele dell'abitato di Roccanova.

Tali beni sono parte integrante di un fabbricato condominiale composto complessivamente da 9 unità immobiliari adibiti al piano terra a deposito e garage e ai piani superiori ad abitazione ad ufficio.

Tale fabbricato è stato realizzato nel 1973 dai signori ed autorizzato con "autorizzazione per costruzioni edili" n. 2/642 pos. 2 rilasciata il 15/03/1975 e successiva concessione edilizia in sanatoria n. 22.

La struttura portante come si evince anche dagli elaborati progettali agli atti dello scrivente è realizzata in c.a. con solai in latero-cemento e copertura sempre in c.a. a due falde inclinate, è accessibile dal Corso Vittorio Emanuele, ai piani superiori si accede mediante una scala interna condominiale, comune a tutte le Unità immobiliari ivi stante.

Esternamente l'intero fabbricato è rifinito con intonaco civile e successiva pittura di colori tenui, ad accezione del piano terra che è rivestito in marmo di varia tonalità.

Di seguito si descrivono le ulteriori caratteristiche dei beni:

- foglio n. 29 p.lle 199 sub 4 (proprietà dell'esecutato per 1/2);

L'Unità Immobiliare si compone di 4 vani e un bagno.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in monocottura dell'epoca costruttiva, i serramenti interni sono in legno con avvolgibili esterni in plastica.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano buone caratteristiche conservative.

La disposizione dei vani è organica e funzionale.

L'unità Immobiliare presenta un'altezza interna di cm. 300.

Nel complesso l'Unità Immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo.

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 4; (proprietà dell'esecutato per 1/4).

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 5; (proprietà dell'esecutato per 1/4).

Le Unità Immobiliari allo stato attuale sono adibite a deposito e autorimessa.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in discrete condizioni, i serramenti interni ed esterni (di ingresso) sono in ferro.

L'altezza interna è di cm. 470.

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 7; (proprietà dell'esecutato per 1/2).

L'Unità Immobiliare si compone di 6 vani, 2 bagni e disimpegno centrale ed è adibita a civile abitazione.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in marmo di buona qualità ad eccezione dei vani letto che sono pavimentati con parquet in legno, le pareti sono trattate con intonaco civile e pittura in ottimo stato conservativo, mentre cucina e bagni sono rifiniti in monocottura, i serramenti interni sono in legno con avvolgibili esterni in plastica.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano buone caratteristiche conservative.

La disposizione dei vani è organica e funzionale.

L'unità Immobiliare presenta un'altezza interna di cm. 300.

Nel complesso l'Unità Immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo.

- foglio n. 29 p.lle 202 sub 8; (proprietà dell'esecutato per 1/2).

L'Unità Immobiliare si compone di 5 vani, 2 bagni e disimpegno centrale ed è adibita a ufficio.

Allo stato attuale, sia internamente che esternamente, l'unità immobiliare presenta buone condizioni sia sotto l'aspetto conservativo che manutentivo.

Le rifiniture interne pavimenti e rivestimenti sono in marmo di buona qualità, le pareti sono trattate con intonaco civile e pittura in ottimo stato conservativo, i bagni sono rifiniti in monocottura e i serramenti interni sono in legno con avvolgibili esterni in plastica.

Gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e fognario sono funzionanti e presentano buone caratteristiche conservative.

La disposizione dei vani è organica e funzionale.

L'unità Immobiliare presenta un'altezza interna variabile da cm. 245 ai lati e cm. 330 al centro (linea di colmo).

Nel complesso l'Unità Immobiliare si presenta in ottimo stato conservativo.

Descrizione analitica degli immobili e valutazione

Il criterio di stima adottato, nella seguente valutazione è in base al valore di mercato, il quale consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si evidenzia inoltre che in seguito all'entrata in vigore dell'EURO si è concretizzato un forte incremento dei prezzi, nel campo edile, sia dei materiali di costruzione che della manodopera. Tale evento ha determinato sicuramente un aumento del costo di costruzione attuale e dei prezzi di mercato.

Fermo restante quanto precedentemente citato, ed espresso nei capitoli precedenti, gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

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

- CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.

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 del bene in esame rispetto ad altri, aventi simili caratteristiche. Entrando nel merito, si evidenzia che la zona in questione (corso principale), data la sua posizione centrale nell'ambito del contesto edilizio urbano, è una delle più appetibili sul mercato immobiliare di Roccanova.

Si considera inoltre, la disponibilità di parcheggio pubblico e privato utilizzando lo spazio di utilità comune antistante il fabbricato, l'area adibita a verde, contigua al fabbricato e la possibilità di usufruire di tutti i servizi che la zona offre.

Ciò premesso, procediamo di seguito alla valutazione degli immobili eseguiti, composti da 5 (cinque) **lotti separati**, in considerazione della suddivisione catastale e alle caratteristiche che gli stessi presentano.

Considerato quanto descritto e considerate le indagini di mercato effettuate, il sottoscritto C.T.U. utilizzando come parametro di riferimento la superficie lorda per U.I. determina quanto segue:

Lotto	p.lla	sub	destinazione	piano	Superficie lorda mq.	riduzion e del		valore €/mq.	=	totale
A	202	4	Deposito	T	106,63		x	750,00	=	€ 79.972,50
B	202	5	Deposito	T	121,08		x	750,00	=	€ 90.810,00
C	202	7	abitazione	2°	194,41		x	850,00	=	€ 165.248,50
"	"	"	ball. Poster.	"	16,10	30%	x	850,00	=	€ 4.105,50
"	"	"	ball. Anter.	"	4,35	30%	x	850,00	=	€ 1.109,25
D	202	8	abit. /studio	3°	163,50		x	800,00	=	€ 130.800,00
"	"	"	ball. Poster.	"	16,10	30%	x	850,00	=	€ 4.105,50
"	"	"	ball. Anter.	"	4,20	30%	x	850,00	=	€ 1.071,00
E	199	4	abitazione	2°	78,64		x	850,00	=	€ 66.844,00
"	"	"	ball. Anter.	"	3,22	30%	x	850,00	=	€ 821,10
TOTALE VALUTAZIONE										€ 544.887,35

Riepilogo valutazione per singolo lotto:

Lotto "A" adibito a deposito e garages.

Lotto	p.lla	sub	destinazione	piano	Superficie lorda mq.	riduzion e del		valore €/mq.	=	totale
A	202	4	Deposito	T	106,63		x	750,00	=	€ 79.972,50
TOTALE VALUTAZIONE "LOTTO A"										€ 79.972,50

Lotto "B" adibito a deposito e garages.

Lotto	p.lla	sub	destinazione	piano	Superficie lorda mq.	riduzion e del		valore €/mq.	=	totale
B	202	5	Deposito	T	121,08		x	750,00	=	€ 90.810,00
TOTALE VALUTAZIONE "LOTTO B"										€ 90.810,00

Lotto "C" adibito a civile abitazione.

Lotto	p.lla	sub	destinazione	piano	Superficie lorda mq.	riduzion e del		valore €/mq.	=	totale
C	202	7	abitazione	2°	194,41		x	850,00	=	€ 165.248,50
"	"	"	ball. Post.	"	16,10	30%	x	850,00	=	€ 4.105,50
"	"	"	ball. Post.	"	4,35	30%	x	850,00	=	€ 1.109,25
TOTALE VALUTAZIONE "LOTTO C"										€ 170.463,25

Lotto "D" adibito a Ufficio.

Lotto	p.lla	sub	destinazione	piano	Superficie lorda mq.	riduzion e del		valore €/mq.			totale
D	202	8	abit./studio	3°	163,50		x	800,00	=	€	130.800,00
"	"	"	ball. Post.	"	16,10	30%	x	850,00	=	€	4.105,50
"	"	"	ball. Post.	"	4,20	30%	x	850,00	=	€	1.071,00
TOTALE VALUTAZIONE					"LOTTO D"					€	135.976,50

Lotto "E" adibito a Civile abitazione.

Lotto	p.lla	sub	destinazione	piano	Superficie lorda mq.	riduzion e del		valore €/mq.			totale
E	199	4	abitazione	2°	78,64		x	850,00	=	€	66.844,00
"	"	"	ball.anter.	"	3,22	30%	x	850,00	=	€	821,10
TOTALE VALUTAZIONE					"LOTTO E"					€	67.665,10

RIEPILOGO VALUTAZIONE

p.lla	sub	destinazione	Quota di proprietà	lotto	valutazione complessiva	quota pign.	valore pignorato
202	4	dep./garages	1/4	"A"	€ 79.972,50	25%	€ 19.993,13
202	5	dep./garages	1/4	"B"	€ 90.810,00	25%	€ 22.702,50
202	7	abitazione	1/2	"C"	€ 170.463,25	50%	€ 85.231,63
202	8	abitaz./studio	1/2	"D"	€ 135.976,50	50%	€ 67.988,25
199	4	abitazione	1/2	"E"	€ 67.665,10	50%	€ 33.832,55
TOTALE					€ 544.887,35		€ 127.927,25

Valutazione totale

(Diconsì euro cinquecentoquarantaquattromilaottocentoottantasette/35)

Valutazione quota pignorata

(Diconsì euro centoventisettemilanovecentoventisette/25)

Castronuovo di Sant'Andrea, lì 07/03/2009

IL C.T.U.

Geom. Mario Claudio Allegretti