

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA



ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONTRO



Giudice Relatore: Dr.ssa Emanuela MUSI

Numero R.G.E: 114/07 + 54/07 + 123/09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Potenza, li 09.12.2011

H. C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DI PACE

1. CONSIDERAZIONI GENERALI;
2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex art.567 cod.proc.civ.
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI;
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
5. STATO DI POSSESSO DEL BENE;
6. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE;
7. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI;
8. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA;
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO;
10. CONCLUSIONI;
11. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.



APPENDICI

- A Verbale di Giuramento
- B Verbali di sopralluogo.
- C Documentazione fotografica.



ALLEGATI

- A. Planimetria Immobile Via Mazzini n°211 Appartamento + soffitta ;
- B. Planimetria Immobile Via Orazio Gavioli n°17 Appartamento + soffitta;
- C. Planimetria Immobile Vico Rendina n°9 Deposito;
- D. Visure catastali aggiornate
- E. Ispezione ipotecarie aggiornate;
- F. Certificato di matrimonio di [REDACTED] ;
- G. Relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione relativo all'immobile sito in Potenza alla Via Mazzini
- H. Planimetrie catastali;
- I. Valori OMI
- J. Consegna relazione alle parti.



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Emanuela MUSI, nell'udienza dell' 05 Marzo 2010 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 114/07+54/07+129/09 promosso da [REDACTED] in danno [REDACTED] formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento (Appendice A).

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare i sopralluoghi a cui hanno fatto seguito i verbali (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- effettuare le visure e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del pignoramento (Allegato D-H);
- effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio (Allegato E);
- effettuare ispezioni presso l'ufficio Anagrafe del comune di Potenza (Allegato F);
- far richiesta all' Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto del procedimento ubicati in Potenza - *identificati catastalmente al N.C.E.U. – Catasto Urbano - di detto Comune al Foglio 48 Part. 691 sub 14- Foglio 48 Part. 949 sub 35 - Foglio 105 Part. 931 sub 1.*
- acquisire presso le agenzie immobiliari , le quotazioni immobiliari di beni comparabili con gli immobili oggetto del presente procedimento.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art.567 cod. pro.civ.

Dall'esamina dei documenti in atti in merito alle quote in proprietà pignorata si evidenzia che dal calcolo effettuato, sulla base dei titoli sono emerse, per alcune di esse, delle differenze rispetto alle quote riportate negli atti di pignoramento, nella relazione notarile e nelle visure catastali, così come meglio di seguito evidenziato:

- Appartamento sito in Via Mazzini registrato in catasto fabbricati al Foglio 48 p.lla 691/14

[REDACTED] proprietaria **26/36**

PIGNORAMENTI/ CATASTALE / RELAZIONE NOTARILE 26/36

[REDACTED] proprietaria **5/36**

PIGNORAMENTI/ CATASTALE / RELAZIONE NOTARILE 5/36

- Appartamento sito in Via Gavioli registrato in catasto fabbricati al Foglio 48 p.lla 949/35

[REDACTED] proprietaria **2/180** (0,0111)

CATASTALE 22/1000 (0,022)

PIGNORAMENTI/ / RELAZIONE NOTARILE 2/180

[REDACTED] proprietaria **5/180** (0,02777)

CATASTALE 56/1000 (0,056)

14/360 (0,03888)

17/180 (0,0944)

56/1000 (0,056)

Relazione Notarile 14/180 (0,0777)

Relazione Notarile [REDACTED] 5/180 (0,0277)

- Appartamento sito in Via Famiglia Rendina registrato in catasto fabbricati Foglio 105 p.lla 931/1

[REDACTED] proprietaria **2/90**

PIGNORAMENTI/ CATASTALE / RELAZIONE NOTARILE 2/90

[REDACTED] proprietaria **8/90** (0,0888)

CATASTALE 8/90 (0,0888)

Pig. [REDACTED] 14/180 (0,0777)

Pig. [REDACTED] 8/90 (0,0888)

Pig. [REDACTED] 8/90 (0,0888)

Relazione Notarile [REDACTED] 14/360 (0,0388)

Relazione Notarile [REDACTED] 8/90 (0,0888)

Inoltre in merito all'unità immobiliare a destinazione deposito ubicata in Vico Famiglia Rendina non esiste alcun atto di provenienza.

In ultimo si evidenzia che i procedimenti riuniti n° 114/07 + 54/07 + 123/09 risultano gravanti tutti sulle medesime proprietà sopra descritte, ma con la particolarità che nei procedimenti n° 114/07 + 54/07 gli esecutati risultano [REDACTED] limitatamente alle proprie quote mentre nel procedimento n°123/09 risulta come esecutata la sola [REDACTED] limitatamente alla propria quota.



3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obbiettiva possibile dei beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare il sottoscritto ha effettuato n° 2 sopralluoghi presso gli immobili ubicati in Potenza (PZ) alla Via Mazzini, al Vicolo Famiglia Rendina e alla Via Orazio Gavioli.

Da tali sopralluoghi, così come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata (appendice C), si è rilevato che gli immobili sono tutti ubicati all'interno di fabbricati con più unità immobiliari però risultano tutti con accessi autonomi.

In particolare dei tre immobili, come meglio sarà specificato successivamente due sono destinati a civile abitazione e il terzo risulta destinato a deposito.

Ciò premesso di seguito si descrivono i tre immobili oggetto del presente procedimento:

1) Immobile ubicato in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n°211 Piano 3 identificato catastalmente al N.C.E.U.- Catasto Urbano - di detto Comune al Foglio 48 Part. 691 sub 14 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicato al terzo piano di in un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale situato lungo Via Mazzini 211, via che collega il rione Santa Maria con il centro storico di Potenza.

Il fabbricato ultimato negli anni '60 strutturalmente risulta realizzato con struttura portante in c.a. e tornipaganture esterne in laterizio, i solai in cemento armato, le tramezzature in laterizio e le facciate esterne risultano intonacate presentandosi in discreto stato (foto n°1).

E' dotato di impianto ascensore esterno (foto n°1),, installato in epoca recente, che però al momento i sig. [REDACTED] non possono utilizzare in quanto non hanno partecipato alle spese di realizzazione.

L'intero fabbricato così come l'androne e il vano scala risultano datate.

Il fabbricato in oggetto ospita abitazioni ai piani superiori e locali commerciali e non a piano terra.

Per quanto riguarda l'abitazione in oggetto, ubicato al terzo piano, lo stato di manutenzione e conservazione interno all'unità immobiliare si può ritenere discreto, come pure le rifiniture: i pavimenti son in marmo (foto n°2), i rivestimenti in bagno e cucina in ceramica (foto n°3-4), i serramenti esterni in PVC con vetro camera, quelli interni in legno, sono presenti l'impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo a gas metano.

L'appartamento ha affacci su tre fronti mediante finestre e due piccoli balconi, rendendo di fatto tutti gli ambienti soleggiati e arieggiati.

La disposizione interna dei locali, tipica degli anni 60, risulta abbastanza organica e funzionale e si compone di un corridoio centrale (foto n°5), di una salone, di tre camere da letto di cui una matrimoniale (foto n°6), di un bagno dotato di vasca da bagno e doccia e di una cucina piccola ma funzionale (allegato A).

L'altezza interna del vano è di 3.15 m.

Sono pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare sopra descritta:

- la soffitta ubicata al piano sottotetto di circa 7 mq caratterizzata da copertura inclinata, non individuata catastalmente con un sub autonomo, e rappresentata negli elaborati grafici allegati (allegato A);
- locale sottoscala di circa 2 mq.

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta destinato ed utilizzato come abitazione ed in particolare risulta abitato da [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] [REDACTED] dal 02.06.2011 – Allegato F).

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle **superfici esistenti allo stato attuale**.

Pertanto i parametri utili al fine della valutazione risultano.

<u>Superficie lorda</u>	<u>mq. 124.00</u>
<u>Superficie netta</u>	<u>mq. 99.00</u>
Ingresso/corridoio	mq. 11.65
Salone	mq. 17.72
Letto	mq. 17.44
Letto	mq. 14.74
Cucina	mq. 12.69
Letto M	mq. 18.70
Wc	mq. 5.94
<u>Balconi</u>	<u>mq. 4.00</u>
<u>Soffitta</u>	<u>mq. 7.00</u>
<u>Sottoscala</u>	<u>mq. 2.00</u>
<u>Altezza interna Abitazione.</u>	<u>m. 3.15</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Immobile ubicato in Potenza (PZ) in via Orazio Gavioli n°17 identificato catastalmente al N.C.E.U.- Catasto Urbano - di detto Comune al Foglio 48 Part. 949 sub 35 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicato al quarto piano di in un fabbricato popolare (I.A.C.P.) a destinazione residenziale situato in Orazio Gavioli, 17 a pochi metri dal ponte che collega rione Lucania con il Rione Francioso.

Il fabbricato risalente agli anni '60 strutturalmente risulta realizzato con struttura portante in c.a. e rompagenture esterne in mattoni pieni, i solai in cemento armato, le tramezzature in laterizio e le facciate esterne risultano intonacate presentandosi in discreto stato (foto n°7).

L'intero fabbricato così come l'androne, il vano scala e l'ascensore risultano datate.

L'intero fabbricato, compreso il piano terra, risulta destinato interamente ad abitazione (foto n°7).

Per quanto riguarda l'abitazione in oggetto, ubicato al quarto piano, lo stato di manutenzione e conservazione interno all'unità immobiliare si può ritenere discreto, come pure le rifiniture: i pavimenti son in brecciato (foto n°8), i rivestimenti in bagno e cucina in ceramica (foto n° 9-10), i serramenti esterni in PVC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Viale Firenze, 12 - 85100 Potenza tel/fax 0971.445422-338.966.466.2 E-mail romissa@libero.it p.iva 01606100764

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

, quelli interni in legno, sono presenti l'impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento autonomo a gas metano.

L'appartamento ha affacci su due fronti per mezzo di finestre, un ampio balcone e la veranda nel locale cucina, rendendo di fatto tutti gli ambienti soleggiati e arieggiati ad eccezione fatta per un piccolo ripostiglio.

La disposizione interna dei locali, tipica degli anni 60, risulta abbastanza organica e funzionale e si compone di un corridoio centrale (foto n°11), di una salone, di tre camere da letto di cui una matrimoniale (foto n°12), di un bagno dotato di vasca da bagno e di una cucina collegata alla veranda (Allegato B).

L'altezza interna del vano è di 2.75 m.

E' pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare la soffitta ubicata al piano settimo di circa 12,00 mq (altezza min. 1.40 altezza max 3.15.) non individuato catastalmente con un sub autonomo.

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta destinato ed utilizzato come abitazione ed in particolare risulta abitato da [REDACTED].

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

Pertanto i parametri utili al fine della valutazione risultano.

Immobile 2 – Destinazione RESIDENZIALE-

<u>Superficie lorda</u>	<u>mq. 110.00</u>
<u>Superficie netta</u>	<u>mq. 96.00</u>
Ingresso	mq. 7.48
Corridoio	mq. 3.66
Salone	mq. 18.18
Letto 1	mq. 14.22
Letto 2	mq. 15.64
Cucina	mq. 7.71
Letto M	mq. 17.57
Wc	mq. 6.58
Veranda	mq. 3.19

Ripostiglio	mq. 1.86
Balconi	mq. 7.50
Soffitta	mq. 12.00
Altezza interna abitazione.	m. 2.75



3) Immobile ubicato in Potenza (PZ) in Vicolo Famiglia Rendina 9 identificato catastalmente al N.C.E.U. - Catasto Urbano - di detto Comune al Foglio 105 Part. 931 sub 1 Categoria A/5 Classe 6 Consistenza 1,5 vani.



L'immobile in oggetto è collocato all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione ubicato nel centro storico di Potenza e per la precisione nelle immediate vicinanze della Caserma dei Carabinieri.

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della Legge 219/81 (Buono Contributo n°497 del 15.05.1987 – Perizia n°1343 – Richiedente [REDACTED] – Progettista Ing. Miraglia Francesco) e i lavori risultano ultimati in data 20.11.1989.

Il corpo di fabbrica ha struttura portante in muratura di pietrame, i solai sono in cemento armato, le tramezzature interne in laterizio e le facciate esterne risultano intonacate e in discrete condizioni (foto n°13).



L'immobile in oggetto, utilizzabile come deposito, è collocato ad una quota inferiore rispetto alla quota del vicolo, pertanto l'accesso avviene mediante una scala interna che collega l'ingresso con un primo solaio, su cui è ubicato il bagno (foto n°15), e con il pavimento del medesimo locale (foto n° 14).

Esternamente tale locale è caratterizzato da una porta di accesso in legno e da una piccola finestra che garantisce un minimo di aerazione e illuminazione (foto n°16)

Per quando riguarda lo stato di manutenzione e conservazione interno, premesso che il locale è al piano seminterraneo, si può ritenere discreto anche se sono evidenti fenomeni di umidità (foto n°17-18); in termini di rifiniture i pavimenti sono in monocottura, il rivestimento del bagno in ceramica, i serramenti interni ed esterni in legno, sono presenti l'impianto idrico, fognario ed elettrico.



Planimetricamente il locale risulta a pianta quadrata così come rilevabile dalla planimetria allegata e con un'atezza utile di 2.55m mentre il locale bagno ha un'altezza interna di 1,65 m (allegato C).

Allo stato attuale l'immobile risulta non utilizzato.



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che caratterizzano l'immobile, parametri che si riferiscono alle **superfici esistenti allo stato attuale.**

Pertanto i parametri utili al fine della valutazione risultano.

Immobile 3 – Destinazione DEPOSITO-

Superficie lorda	mq. 30.00
Altezza interna locale	2.55 m
Altezza interna bagno	1.65 m

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto del procedimento di immobiliare n° **114/07+54/07+ 123/09** ricadono nel Comune di Potenza (PZ) e sono identificati al catasto fabbricato del comune di Potenza (Allegato D) rispettivamente al

CATASTO FABBRICATI

Foglio n°48 Particella **691** sub **14** Categoria **A/2** Classe **4** Consistenza **6 vani** Rendita **€. 371,85;**

Intestatari :

[REDACTED] (proprietà 26/36)

[REDACTED]

[REDACTED] (proprietà 5/36)

Foglio n°48 Particella **949** sub **35** Categoria **A/2** Classe **4** Consistenza **6 vani** Rendita **€. 371,85;**

Intestatari :

[REDACTED] (proprietà per 22/1000)

[REDACTED] (proprietà per 67/1000)

[REDACTED] (proprietà per 56/1000)

[REDACTED] (proprietà per 12/180)

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Viale Firenze, 12 - 85100 Potenza tel/fax 0971.445422-338.966.466.2 E-mail romissa@libero.it p.iva 01606100764

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[REDACTED] (nuda proprietà per 72/90 bene personale)

[REDACTED] (proprietà per 12/180 per bene personale)

[REDACTED] (usufrutto per 800/1000)

[REDACTED] (proprietà per 67/1000)

[REDACTED] (proprietà per 56/1000)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio n°105 Particella 931 sub 1 Categoria A/5 Classe 6 Consistenza 1,5 vani Rendita €. 59,65;

Intestatari :

[REDACTED] (proprietà per 2/90)

[REDACTED] (proprietà per 9/90)

[REDACTED] (proprietà per 8/90)

[REDACTED] (proprietà per 18/90)

[REDACTED] (proprietà per 18/90)

[REDACTED] (usufrutto per 18/90)

[REDACTED] (proprietà per 9/90)

[REDACTED] (proprietà per 8/90)

Si precisa che, come meglio esplicitato al paragrafo 2, in merito alle quote in proprietà pignorate agli esecutati sono emerse per alcune delle differenze rispetto alle quote riportate negli atti di pignoramento, nella relazione notarile e nelle visure catastali.

Ciò premesso, **catastalmente**, dall'esamina degli atti si è riscontrato una differenza di quote in proprietà agli esecutati solo relativamente all'immobile sito in Potenza alla Via Orazio Gavioli registrato in catasto al **Foglio n°48 Particella 949 sub 35** e per la precisione la quota da attribuire è la seguente:

[REDACTED] (proprietà accertata per 2/180 (0.011) – catastale 22/1000 (0.022))

[REDACTED] (proprietà accertata per 5/180 (0.027) – catastale 56/1000 (0.056))

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Viale Firenze, 12 - 85100 Potenza tel/fax 0971.445422-338.966.466.2 E-mail romissa@libero.it p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In riferimento allo stato di possesso dei beni oggetto della presente si evidenzia che gli immobili oggetti del presente procedimento risultano occupati e in particolare:

Immobile ubicato in Potenza alla Via Mazzini 211 registrato in catasto al Foglio n°48 Particella 691 sub 14

L'immobile in oggetto allo stato attuale risulta **occupato** da [REDACTED] ed utilizzato dagli stessi come propria abitazione.

Immobile ubicato in Potenza alla Via Orazio Gavioli 17 registrato in catasto al Foglio n°48 Particella 949 sub 35

L'immobile in oggetto allo stato attuale risulta **occupato** [REDACTED] ed utilizzato dagli stessi come propria abitazione.

Si precisa che il [REDACTED] è affetto da problemi psico-fisici.

Immobile ubicato in Potenza al Vicolo Famiglia Rendina 9 registrato in catasto al Foglio n°105 Particella 931 sub 1

L'immobile in oggetto, destinato a deposito, allo stato attuale risulta **libero** e gestito da [REDACTED] (comproprietaria).

6. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al Procedimento n° 114/07 + 54/07 + 123/09, a seguito delle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si può affermare che il regime patrimoniale degli esecutati è il seguente:

[REDACTED]: vedova dal [REDACTED]

[REDACTED]: coniugata dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni (allegato F);

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

In merito a tale quesito si evidenzia che allo stato attuale sugli immobili oggetto della presente esistono dei **vincoli e oneri di natura condominiali**.

Relativamente alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei Registri presso l'Ufficio del Territorio di Potenza (Allegato E), effettuata a nome di [REDACTED] risultano, oltre alle trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presenti in atti, la seguente trascrizione :ù

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.09.2011 –Registro Particolare **9923** Registro Generale **12740** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.09.2011 –Registro Particolare **9924** Registro Generale **12741** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.09.2011 –Registro Particolare **10594** Registro Generale **13555** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.09.2011 –Registro Particolare **10595** Registro Generale **13556** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

•

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.09.2011 –Registro Particolare **9923** Registro Generale **12740** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.09.2011 –Registro Particolare **9924** Registro Generale **12741** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.09.2011 –Registro Particolare **10594** Registro Generale **13555** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28.09.2011 –Registro Particolare **10595** Registro Generale **13556** –
Pubblico ufficiale Polosa Antonio Repertorio **56721** del **26.04.2006**. ATTO PER CAUSA MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.



8.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica, il sottoscritto può affermare che tutti gli immobili oggetto della presente sono stati realizzati in data antecedente il 1967 e pertanto gli unici documenti reperiti sono i seguenti:

- Il fabbricato sito in Via Mazzini 211, e quindi l'unità immobiliare oggetto del presente, è stato oggetto di **Lavori di Riattazione** ai sensi dell'Ordinanza Commissariale n°80 del 06/01/1981 a seguito del progetto redatto dall'ing. Iacovino Egidio presentato in data 30.03.1981 e approvato dalla Commissione Tecnica con ordinanza n.137/81 del 25.06.1983 – Buono n°272 -.
Di tale progetto il sottoscritto è riuscito a recuperare **la relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione** attestante che i lavori in oggetto sono stati completati in data 23 Marzo 1984 e che lo stabile è da ritenersi *abitabile e agibile (allegato G)*.
- Il fabbricato sito in Vico Francesco Rendina, e quindi l'unità immobiliare oggetto del presente, fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione oggetto di intervento di ristrutturazione ai sensi della Legge 219/81 giusto Buono Contributo n°497 del 15.05.1987 – Perizia n°1343 – Richiedente [REDACTED] (Capo condomino) – Progettista Ing. Miraglia Francesco i cui lavori risultano ultimati in data 20.11.1989.
- Il fabbricato sito in Via Orazio Gavioli 17, e quindi l'unità immobiliare oggetto del presente, è stato realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) così come facilmente rilevabile anche dalla planimetria catastale presentata dall'IACP nel 1967 (allegato H).



9.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi, gli accertamenti e i riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili a verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso le agenzie immobiliari del luogo, allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima dei beni oggetto della presente perizia si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

In base agli elementi raccolti, la seguente relazione tecnico economica è stata così articolata:

- *Un prima parte concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, i dati metrici di consistenza dello stesso*
- *Una seconda parte riferita alle indagini di mercato effettuate ed alla valutazione.*

**IMMOBILE 1 ubicato nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Mazzini 211
registrato al Catasto Urbano al Foglio 48 p.lla 691 sub 14 Piano Terzo**

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Mazzini in una zona ad alta densità abitativa, caratterizzata da scarse zone destinate a parcheggio. La posizione dell'immobile risulta ottima vista la vicinanza alla Villa di Santa Maria (Antico Orto Botanico) e alla strada di collegamento (Salita di san Giovanni) che collega direttamente Via Mazzini con il centro storico di Potenza.

La zona in oggetto è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è dotata sia delle attività commerciali e sia dei principali servizi terziari pubblici e privati.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dell'immobile si rimanda al paragrafi precedenti.



CONFIGURAZIONE URBANISTICA

L' immobile ricade in Via Mazzini **Zona "B" del vigente P.R.G.**

DESTINAZIONE: **Abitazione con annessa soffitta e sottoscala.**



CONSISTENZA (DATI METRICI)

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

Altezza Interna netta abitazione 3.15 m

SUPERFICIE RESIDENZIALE

Superficie Lorda abitazione **mq. 124.00**

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Superficie Lorda soffitta **mq. 7.00**

Superficie Sottoscala **mq. 2.00**

Superficie Balcone **mq. 4.00**

La superficie convenzionata ai fini del calcolo della valutazione si ottiene sommando alla superficie residenziale il 60% della superficie non residenziale e precisamente

Totale Superficie Lorda 132.00 m²

IMMOBILE 2 ubicato nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Orazio Gavioli, 17
registrato al Catasto Urbano al Foglio 48 p.IIa 949 sub 35 Piano Quarto



CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA



L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Via Orazio Gavioli in una zona a destinazione prevalentemente abitativa. La posizione dell'immobile risulta buona vista la vicinanza al ponte che collega il Rione Lucania con il Rione Francioso.

La zona in oggetto è servita dal servizio pubblico di trasporto ed è dotata sia delle attività commerciali e sia dei principali servizi terziari pubblici e privati.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dell'immobile si rimanda ai paragrafi precedenti.

CONFIGURAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in Via Mazzini **Zona "B" del vigente P.R.G.**

DESTINAZIONE: **Abitazione con annessa soffitta.**

CONSISTENZA (DATI METRICI)

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

Altezza Interna netta 2.75 m

SUPERFICIE RESIDENZIALE

Superficie Lorda abitazione **mq.110.00**

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE

Superficie Lorda soffitta **mq. 12.00**

Superficie Balcone **mq. 7.00**

La superficie convenzionata ai fini del calcolo della valutazione si ottiene sommando alla superficie residenziale il 60% della superficie non residenziale e precisamente

Totale Superficie Lorda 122.00 m²

IMMOBILE 3 ubicato nel Comune di Potenza (PZ) alla Vico Famiglia Rendina 9

registrato al Catasto Urbano al Foglio 105 p.lla 931 sub 1 . Piano S-1

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Viale Firenze,12-85100 Potenza tel/fax 0971.445422-338.966.466.2 E-mail romissa@libero.it p.iva 01606100764

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Potenza (PZ) e precisamente in Vicolo Famiglia Rendina nel centro storico della città.

La destinazione d'uso e la sua posizione, vista la destinazione commerciale della zona, fanno sì che il locale risulti appetibile dal punto di vista commerciale sia in termini di vendita che di affitto.

In merito alla conformità urbanistica, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dell'immobile si rimanda ai paragrafi precedenti.

CONFIGURAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in Via Mazzini **Zona "A" del vigente P.R.G.**

DESTINAZIONE: **Deposito.**

CONSISTENZA (DATI METRICI)

Per quanto attiene gli immobili di seguito si riportano i dati metrici dei singoli immobili, arrotondati al metro quadro (mq), e comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali :

Altezza Interna netta variabile 2.55 m locale - 1.65 m locale bagno

SUPERFICIE DEPOSITO

Superficie Lorda **mq.30.00**

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Mercato dei Locali a destinazione Residenziale- Deposito.

Secondo il valore medio riferito da agenzie immobiliari che operano nella zona, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e

- per tipologia **Abitazioni civili** ubicate in Potenza nella zona di:
Via Mazzini il valore medio di mercato oscilla tra i **1800,00 / 2000,00 Euro/mq** ;
Via Gavioli il valore medio di mercato oscilla tra i **1600,00 / 1800,00 Euro/mq** ;
- per la tipologia **Locali Depositi ubicati** in Potenza nella zona del:
Centro storico (Vico Rendina) il valore medio di mercato oscilla tra i **600,00 / 800,00 Euro/mq** ;

Secondo i valori medi riportati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI Anno 2011 – semestre 1) (allegato I) le quotazioni per la tipologia **Abitazioni Civili** in uno stato conservativo normale e per le zone in cui sono ubicati gli immobili valgono rispettivamente :

Per l'abitazione ubicata in Via Mazzini il valore oscilla tra i **1800,00 / 1950,00 Euro/mq** ;

Per l'abitazione ubicata in Via Gavioli il valore oscilla tra i **1700,00 / 1950,00 Euro/mq** ;

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva, le rifiniture interne ed esterne, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui sono inseriti e soprattutto il fatto che entrambe le abitazioni necessiterebbero di una ristrutturazione completa in termini di rifiniture e di impianti con la necessità in entrambe, per una migliore vivibilità, di realizzare il secondo locale bagno; ed in ultimo considerando che, in merito all'immobile sito in via Mazzini, il futuro acquirente dovrà corrispondere agli altri condomini la quota relativa ai lavori eseguiti per l'installazione dell'ascensore il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di :

1600,00 €/m² per l'immobile destinato ad Abitazione sito in Via Mazzini,

1500,00 €/m² per l'immobile destinato ad Abitazione sito in Via Gavioli,

600,00 €/m² per gli immobili destinati a deposito sito in Vico Rendina.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Si procede ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

	Superficie lorda Vendibile m²	Valore Unitario di mercato €/m²	Valore di mercato €
Immobile 1	132,00	1600,00 €/m ²	€. 211.200,00
Immobile 2	122,00	1500,00 €/m ²	€. 183.000,00
Immobile 3	30,00	600,00 €/m ²	€. 18.000,00
Totale			€ 412.200,00

Pertanto **Il valore di mercato attribuibile all'intera proprietà oggetto del presente procedimento è pari ad €. 412.200,00**

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Roberto MISSANELLI, in relazione agli immobili oggetto del presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°114/07+54/07+123/09, a seguito dell'esamina dei documenti e dei sopralluoghi effettuati fa presente quando segue:

- 1) *Alcune delle quote di proprietà pignorate dei singoli immobili in capo a [REDACTED] risultano differenti rispetto alle quote riportate nei vari atti di pignoramento, il tutto come meglio evidenziato nel paragrafo 2 della presente relazione;*
- 2) *In merito all'unità immobiliare a destinazione deposito ubicata in Vico Rendina non esiste alcun atto di provenienza;*
- 3) *In merito all'unità immobiliare a destinazione abitazione ubicata in Via Orazio Gavioli (immobile n°2) la stessa risulta occupata da [REDACTED], comproprietaria, e [REDACTED] con evidenti problemi psico fisici;*
- 4) *Entrambe le soffitte abbinata alle abitazioni e il sottoscala catastalmente risultano non individuate con un proprio sub;*
- 5) *In merito ai diritti di comproprietà dei beni immobili oggetto del pignoramento pervenuti alle esecutate, [REDACTED] a seguito di varie successioni si evidenzia che per tutte è stata effettuata l'accettazione delle stesse;*
- 6) *In merito all'appartamento sito in Potenza alla Via Mazzini e registrato in catasto fabbricati al Foglio 48 p.lla 691/14 esiste un Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Si evidenzia però che, allo stato attuale [REDACTED] (creditore procedente nel procedimento n°114/07) è stata assorbita da [REDACTED];*
- 7) *In merito alla valutazione e alla individuazione di lotti, si precisa che trattandosi di unità immobiliari non è possibile estrapolare delle proprietà indipendenti corrispondenti alle quote in capo agli esecutati.*

Tutto ciò premesso il sottoscritto, valutato lo stato dei luoghi, valutate le caratteristiche dei singoli immobili, valutato che trattasi di unità immobiliari indipendenti, ha ritenuto opportuno individuare **TRE LOTTI**.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dei lotti oggetto del **Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°134/06**.

LOTTO 1

Diritto di proprietà per **31/36**, intestati rispettivamente per 26/36 a [REDACTED] e per 5/36 a [REDACTED] dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata in Potenza (PZ) alla Via Mazzini 211 al *Piano Terzo*, con annessa soffitta al piano sottotetto e sottoscala a piano terra.

Tale immobile risulta identificato catastalmente al:

Foglio n°48 Particella 691 sub 14 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita € 371,85

Il locale soffitta non risulta accatastato.

Stato attuale: OCCUPATO

<u>Superficie lorda abitazione.</u>	<u>Mq.124,00</u>
<u>Superficie soffitta</u>	<u>Mq. 7.00</u>
<u>Superficie sottoscala</u>	<u>Mq. 2.00</u>
<u>Superficie balconi</u>	<u>Mq. 4.00</u>

Altezza interna abitazione 3.15 m

*Il valore complessivo di tale lotto è pari ad **€ 211.200,00***

Quota di proprietà intestata a [REDACTED] (26/36) => € 152.533,33

Quota di proprietà intestata a [REDACTED] (5/ 36) => € 29.333,33

LOTTO 2

Diritto di proprietà per **7/180**, intestati rispettivamente per 2/180 a [REDACTED] e per 5/180 a [REDACTED], dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata in Potenza (PZ) alla Via Orazio Gavioli 17 al *Piano Quarto*, con annessa soffitta ,al piano sottotetto,

Tale immobile risulta identificato catastalmente al:

Foglio n°48 Particella 949 sub 35 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita € 371,85

Il locale soffitta non risulta accatastato.

Stato attuale: OCCUPATO

<u>Superficie lorda abitazione.</u>	<u>Mq.110,00</u>
<u>Superficie soffitta</u>	<u>Mq. 12.00</u>
<u>Superficie balconi</u>	<u>Mq. 7.50</u>
<u>Altezza interna abitazione</u>	<u>2.75 m</u>

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Viale Firenze, 12-85100 Potenza tel/fax 0971.445422-338.966.466.2 E-mail romissa@libero.it p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore complessivo di tale lotto è pari ad € 183.000,00

Quota di proprietà intestata a [REDACTED] (2/180) => € 2.033,33

Quota di proprietà intestata a [REDACTED] (5/180) => € 5.083,33

LOTTO 3

Diritto di proprietà per **10/90**, intestati rispettivamente per 2/90 a [REDACTED] per 8/90 a [REDACTED], dell'unità immobiliare adibita a deposito ubicato in Potenza (PZ) al Vicolo Famiglia Rendina n°9 al Piano Seminterrato,

Tale immobile risulta identificato catastalmente al:

Foglio n°105 Particella 931 sub 1 Categoria A/5 Classe 6 Consistenza 1,5 vani Rendita € 59,65

Stato attuale: LIBERO

Superficie lorda deposito. Mq.30,00

Altezza interna locale variabile 2.55 m/ 1.65 m

Il valore complessivo di tale lotto è pari ad € 18.000,00

Quota di proprietà intestata a [REDACTED] => € 400,00

Quota di proprietà intestata a [REDACTED] (8/90) => € 1.600,00

Il valore complessivo dei beni oggetto del Procedimento di espropriazione

Immobiliare n°114/07 + 54/07 + 123/09 è pari ad € 412.200,00

Il Valore complessivo della quota spettante a [REDACTED] è pari ad € 154.966,66

Il Valore complessivo della quota spettante a [REDACTED] è pari ad € 36.016,66

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il C. T. U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Roberto MISSANELLI

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Viale Firenze, 12 - 85100 Potenza tel/fax 0971.445422-338.966.466.2 E-mail romissa@libero.it p.iva 01606100764

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009