
Geom. Carmine Iacovino
via Giovanni XXIII° n.133 – 85100 POTENZA
PEC: carmine.iacovino@geopec.it
TEL: 0971/1800248 – CELL.: 349/8798069



**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G.E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro
R.G.E. 122/2012: Procedimento di espropriazione immobiliare tra xxxxxxxxxxxxxx

Potenza, 6 giugno 2016

Il C.T.U.
geom. Carmine IACOVINO



• **PREMESSA**

Con ordinanza della S.V. il sottoscritto geom. Carmine IACOVINO veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare di cui all'oggetto.

All'udienza del 04/02/2015, lo scrivente prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti appresso menzionati:

1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza formale della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del Catasto e certificati e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, vano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **procedere**, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** la conformità o meno delle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art.599 c.p.c.;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratto 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 nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);
13. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. **inviare**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai

sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15. **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (cd-rom - pen drive) con programmi compatibili con Microsoft;
17. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
18. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonchè tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
19. **segnalare** tempestivamente al custode eventualmente nominato ed al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;
20. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonchè la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
21. **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico.

Per adempiere all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la documentazione acquisita presso il Tribunale di Potenza ed ha effettuato le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti.

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Eseguita una prima analisi della documentazione ricevuta, lo scrivente, previe comunicazioni alle parti a mezzo P.E.C.e raccomandata A.R., si recava nei giorni 17 marzo 2015 e 29 aprile 2015 presso il luogo stabilito nella nota stessa e quindi presso l'immobile in questione ubicato nel Comune di Acerenza con ingresso e dalla via A.Saffi n.4 e dalla via V.Emanuele II° n.8.

Ai due sopralluoghi sono convenuti i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e l'avv.Giulia Alviggi quale custode.

Si è proceduto quindi alla redazione dei verbali ed alla esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici degli immobili oggetto della procedura, ubicati all'interno dello stesso stabile ma con accessi separati. Quindi sono terminate le operazioni.

Di seguito si riporta quanto già trasmesso in occasione della Udienza del 10/02/2016 con nota del sottoscritto del 20 gennaio c.a.

"In data 17 marzo 2015 ha eseguito il primo accesso all'immobile *de quo* alla presenza dei debitori e del custode d.ssa Giulia Alviggi;

Il 29 aprile successivo ha dovuto eseguire secondo accesso al fine di rilevare le planimetrie dell'immobile stesso perchè non presenti negli atti catastali e necessarie alle risposte ai vari quesiti;

L'immobile è censito in Catasto (fg.23 p.lla 415 sub.1), ma ad esso non è abbinata la planimetria catastale urbana, come accertato in seguito ad indagini eseguite dal sottoscritto negli archivi cartacei dell'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Potenza.

L'immobile, secondo quanto dichiarato dai proprietari, nel tempo ha subito delle variazioni che hanno reso i tre piani non più comunicanti tra loro, bensì autonomi e con accessi indipendenti che avvengono da tromba scala facente parte di altra unità immobiliare urbana non pignorata, ma comunque di proprietà dello xxxxxxxxxxxxxxxxxx, padre dei germani xxxxxxxxxxxxxxxxxx, con accesso dal civico n.8 di via Vittorio Emanuele II° ed avente la funzione di consentire accesso ai piani 1 e 2. , in sostituzione delle rampe interne, che una volta lo collegavano dal piano t (ingresso via A.Saffi n.4) al piano 2"

• **RISPOSTA AI QUESITI**

1. Il sottoscritto C.T.U. è in possesso di tutta la documentazione in argomento sin dal momento del giuramento.

2. e 3. In seguito ai due accessi è stato possibile fare una ricognizione della proprietà immobiliare oggetto della presente procedura, ubicata nel Comune di Acerenza (Pz) e con ingresso sia da via A.Saffi n.4 che dal civico n.8 di via V.Emanuele II°, disposta su tre livelli in cui si possono identificare tre o più unità immobiliari urbane, in difformità a quanto rappresentato nella relazione notarile ventennale ed anche negli atti catastali. Infatti, secondo quanto dichiarato dai proprietari stessi durante i sopralluoghi tecnici, l'immobile nel tempo ha subito delle variazioni che hanno reso i tre piani non più comunicanti tra loro, bensì autonomi e con accessi indipendenti che avvengono da altra unità immobiliare regolarmente censita in Catasto, non citata negli atti di causa. L'ingresso al civico 8 di via Vittorio Emanuele II° consente l'accesso ad un androne comune di proprietà sempre xxxxxxxxxxxxxx che è una porzione della u.i.u. fg.23 p.lla 415 sub.14 (c/2 4° 46 mq ovvero deposito) e poi alla rampa scala che termina al piano secondo con l'accesso all'appartamento ed al terrazzo, oltre a consentire di raggiungere l'ingresso all'appartamento al piano primo, entrambi facenti parte della proprietà pignorata. Un tempo questi erano collegati al piano terra dello stabile posto alla via A.Saffi n.4 a mezzo di rampe interne, oggi non più esistenti.

La planimetria catastale non è presente nè negli atti informatici nè negli archivi storici dell'agenzia delle Entrate settore Territorio, sebbene l'immobile fosse censito sin dall'anno 1939; e' stata tuttavia consultata la "busta" del Catasto dei Fabbricati (ex mod.58) all'interno della quale sono stati consultati il modello di accertamento generale della proprietà immobiliare urbana (ex mod.1 C.E.U. redatto il 31 dicembre 1939, anno di istituzione del Catasto Edilizio Urbano con il Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n.652) e la seconda scheda di accertamento e classamento redatta il 12 novembre 1964 da parte di tecnici dell'Ufficio Tecnico Erariale. Si rammenta che il 1 gennaio 1962 vi fu l'entrata in vigore del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Nella prima scheda, redatta nell'anno 1939, venivano rilevati i seguenti dati utili:

- INGRESSO: via A.Saffi n.4;
- DESTINAZIONE: abitazione;

- GENERE DELLA COSTRUZIONE: muratura;
- DITTA DA ISCRIVERE: ██████████ che ha ricevuto il possesso del bene per donazione;
- DESCRIZIONE VANI: Piano 1 (n.6 camere o stanze, n.1 cucina, n.1 bagno con o senza latrina, n.1 ripostiglio, n.1 corridoio); Piano 2 di nuova costruzione (n.5 camere o stanza, n.1 latrina, n.2 corridoi, n.1 terrazza);
- DIPENDENZE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Cortili e terrazze.

Nella seconda scheda del 1962 invece veniva dichiarato quanto appresso:

- INGRESSO: via A.Saffi n.4;
- DESTINAZIONE: abitazione;
- GENERE DELLA COSTRUZIONE: muratura;
- DITTA DA ISCRIVERE: ██████████ che ha ricevuto il possesso del bene per donazione;
- DESCRIZIONE VANI: Piano 1 (n.6 camere o stanze, n.1 cucina, n.1 bagno con o senza latrina, n.1 ripostiglio, n.1 corridoio); Piano 2 di nuova costruzione (n.5 camere o stanza, n.1 latrina, n.2 corridoi, n.1 terrazza);
- DIPENDENZE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Cortili e terrazze.

Nella stessa veniva rilevata la presenza per l'appunto di un immobile disposto su tre livelli e con ingresso soltanto da via A.Saffi

L'intero bene pignorato, disposto su tre livelli, fa parte di un complesso immobiliare storico edificato in epoca antecedente al 1900 sicuramente, considerate le caratteristiche costruttive e le finiture. La struttura portante è in muratura di pietrame a faccia vista sulle pareti esterne ed intonacata sulle pareti interne. I solai sono ad arco mentre quello di copertura è in laterocemento e legno misto. Inoltre al piano secondo è presente un terrazzo che consente l'accesso ad una soffitta sottotetto.

Dunque lo stabile pignorato, sebbene già identificato in Catasto, può essere suddiviso in tre unità immobiliari autonome la cui descrizione analitica viene rimandata ai punti 7 e 8 della presente, ovvero formazione di lotti.

Infine si porta a conoscenza che l'intestazione dell'immobile negli atti catastali non riporta i nominativi dei debitori per la motivazione già descritta nella relazione notarile ventennale, a firma del dott.Marco Galante.

4. Come già anticipato, ci si trova nell'impossibilità di frazionare allo stato attuale, il suddetto immobile per le già avanzate motivazioni. Quindi si potrà procedere solamente in seguito alla esecuzione delle opere di realizzazione della scala che consentirà il collegamento tra i tre piani che costituiscono il bene staggito.

5. e 6 Il comune di Acerenza, in seguito a richiesta via p.e.c. da parte del sottoscritto volta a conoscere la legittimità urbanistica del fabbricato in argomento, ha risposto evadendo quanto appresso (si allega copia della mail p.e.c.).

"Si riscontra la nota p.e.c. del 10/05/2016 significando che il fabbricato distinto in Catasto al fg.23 p.la 415 sub.1 è stato oggetto di buona concessione ai sensi Ord.80/81 conseguentemente agli eventi sismici del 23/11/1980 di cui all'allegata documentazione. Per quanto dato accertare in atti del vigente R.U., il fabbricato in questione è inserito tra quelli classificati quali "Tessuti edilizi di

antica formazione di valore storico, monumentale ed ambientale da conservare e recuperare (art.31 N.T.A.)."

Il fabbricato è stato realizzato certamente prima dell'entrata in vigore della Legge n.1150/1942 e dall'epoca vi sono state solamente le modifiche riguardanti la demolizione delle rampe di scale interne che permettevano il collegamento tra i vari piani e la successiva realizzazione di varchi che tutt'oggi consentono l'accesso ai vari livelli.

L'intervento di realizzazione della scala in acciaio previsto in progetto e che permetterà il ripristino delle condizioni di accessibilità e di fruibilità dell'intero immobile sarà subordinato al rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune, salva la conformità per l'appunto con quanto disposto dal vigente Regolamento Urbanistico.

Dunque l'eventuale aggiudicatario potrà richiedere tale titolo entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto del Giudice;

7. In seguito alla realizzazione della scala in acciaio (si rimanda agli elaborati grafici) sarà possibile individuare tre unità negoziali disposte su tre livelli separati, non intervenendo sulla struttura originaria dello stabile ma soltanto apportando lievi modifiche, giacchè lo stesso già si presta all'accessibilità ed alla fruibilità dei locali tutti.

Nell'indicazione delle superfici degli accessori è stata inserita quella della corte al piano terra che diverrà di uso comune alle tre unità immobiliari per consentirne l'accesso.

Dunque avremo le seguenti unità:

- **Unità negoziale 1:** Locale deposito ubicato al piano terra con ingresso dal civico n.4 di via A.Saffi con relativi diritti di proprietà al cortile ivi ubicato.

L'accesso avviene da un portale in legno di rilevanti dimensioni di pregio storico-artistico che da prima su una corte esclusiva e poi nel locale deposito posto allo stesso livello. La pavimentazione esterna è in battuto di cemento mentre quella del deposito è del tipo misto cemento/piastrelle. Sono presenti infissi in alluminio e lo stato di manutenzione può considerarsi tuttavia buono per la destinazione d'uso specificata. In uno dei vani è presente una caldaia che con certezza alimenta l'impianto di riscaldamento degli appartamenti sovrastanti, descritti nei punti successivi.

Sono presenti ancora, seppure di vecchia realizzazione e sicuramente non adeguati più alle vigenti norme, gli impianti idrico-sanitario ed elettrico.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura sviluppa una superficie commerciale di 82,23 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, con altezza media pari a ml.2.82, come risulta dal seguente prospetto:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
Principali e Accessori diretti	PIANO T: mq.79,83 x 1,00	mq. 79,83

Balconi e porticati	PIANO T: mq 26,58 x 0,30 x 0,30	mq. 2,40
Accessori indiretti (L.T.)	x	x
CONSISTENZA TOTALE		mq. 82,23

- **Unità negoziale 2:** ABITAZIONE piano 1.

Come già anticipato l'ingresso all'appartamento avviene attualmente dal pianerottolo di una tromba scala appartenente ad un'altra unità immobiliare (subalterno 14 della stessa p.la) di proprietà aliena, ma tale ingresso sarà soppresso in seguito alla realizzazione dell'opera di progetto. Si presenta in buono stato di manutenzione considerando l'epoca di realizzazione e di ristrutturazione avvenuta probabilmente in seguito agli eventi sismici del 23 novembre 1980. Da non sottovalutare i soffitti a volte decorati nelle sale da pranzo, di particolare pregio architettonico. Si rileva sulle pareti della maggior parte dei vani una discreta presenza di macchie di muffa derivante da condensa, di facile rimozione. La pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica/maioliche e gli infissi sono in legno così come le porte interne di vano. Infine l'appartamento è abitato dallo [REDACTED] e dalla famiglia.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura sviluppa una superficie commerciale di 233,58 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, con altezza media pari a ml.3.00, come risulta dal seguente prospetto:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
Principali e Accessori diretti	PIANO 1: mq.230,58 x 1,00	mq. 230,58
Balconi e porticati	PIANO T-1: mq 1,92 x 0,30+2,40	mq. 3,00
Accessori indiretti (L.T.)	X	X
CONSISTENZA TOTALE		mq. 233,58

- **Unità negoziale 3:** ABITAZIONE piano 2.

Anche per il secondo appartamento rilevato l'ingresso è consentito dalla stessa tromba scala realizzata all'interno del subalterno 14 trattato. Si presenta in buono stato di manutenzione considerando l'epoca di realizzazione e di ristrutturazione avvenuta probabilmente in seguito agli eventi sismici del 23 novembre 1980. A differenza dell'appartamento sottostante non sono stati rilevati particolari elementi decorativi di pregio. Tutti gli elementi che lo compongono sono di tipo comune ed in discreto stato di manutenzione in quanto disabitato da molti anni.

Si rileva sulle pareti della maggior parte dei vani una discreta presenza di macchie di muffa derivante da condensa, di facile rimozione. La pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica/maioliche e gli infissi sono in legno così come le porte interne di vano.

Inoltre è presente un terrazzo posto allo stesso livello ed una soffitta di modeste dimensioni con accesso diretto dal terrazzo medesimo. L'accesso avviene e dal balcone del vano letto e da una porta posta sul pianerottolo di fronte la porta d'ingresso di scala. Si ritiene opportuno accorpere questa porzione di immobile alla unità in argomento in quanto di uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura sviluppa una superficie commerciale di 169,54 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, con altezza media pari a ml.3.37, come risulta dal seguente prospetto:

VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (D.P.R. 138/'98)
Principali e Accessori diretti	PIANO 2: mq.151,84 x 1,00	mq. 151,84
Balconi e porticati	PIANO T-2: mq 42,91X0,30+2,40	mq. 14,49
Accessori indiretti (L.T.) SOFFITTE	PIANO 2: mq 21,3 x 0,15	mq. 3,20
CONSISTENZA TOTALE		mq. 169,54

8. Il pignoramento è stato sottoposto per intero in danno di xxxxxxxxxxxxxxxx, già titolari del diritto di proprietà per l'intero, come si evince dalla relazione notarile ventennale.
9. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha rinvenuto i sigg.ri xxxxxxxxxxxxxx sopra menzionati oltre all' avv. Giulia Alvinggi, custode. Presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti o atti privati.
10. Secondo quanto espresso da xxxxxxxxxxxxxx al primo sopralluogo, l'immobile è occupato da lui medesimo, dal germano xxxxxxxxxxxx nonchè dai genitori, e gli stessi debitori non risultano coniugati.
11. Sull'immobile in argomento gravano i vincoli descritti ai punti 5 e 6 della presente.
12. Si è ritenuto opportuno, ai fini della determinazione del valore della proprietà, adottare il criterio di stima del più probabile valore di mercato, che rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data della stima. Il metodo di stima è invece quello per comparazione diretta con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, che sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nel periodo recente e di cui sono noti i prezzi pagati.

I parametri a cui si fa riferimento sono il metro quadro commerciale, definito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, e il valore unitario espresso in €/mq commerciale.

A tal proposito, ai fini della determinazione del valore dei beni, nella fattispecie a destinazione residenziale, si rammenta che la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali ed accessori diretti (W.C., lavanderie, ripostigli ecc.), comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni (calcolata al 100%) e di quelli perimetrali (calcolata al 100 % fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri per quelli esterni e al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri per quelli in comunione), delle superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo ornamentali (balconi, terrazze, giardini...) o di servizio (cantina, garage ecc...).

Per quanto riguarda la superficie dei vani principali ed accessori diretti questa verrà computata al 100% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati, mentre quanto a quella delle pertinenze balconi, questa verrà computata al 30% del suo valore effettivo espresso in metri quadrati.

Al fine della determinazione del Valore venale, il sottoscritto ha condotto una serie di indagini mirate ad accertare il Valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona e nello stesso contesto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in questione, mediante l'analisi dei dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate in primis, di dati presenti negli archivi delle più note agenzie immobiliari operanti nel settore.

- **Unità negoziale 1:** Locale deposito ubicato al piano terra con ingresso dal civico n.4 di via A.Saffi con relativi diritti di proprietà al cortile ivi ubicato.

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di **82,23 mq.**

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione ed inoltre che il prezzo medio per la realizzazione di un immobile aventi simili caratteristiche non sia inferiore al valore di circa 900,00 €/mq (stima del valore di ricostruzione), considerata allo stesso tempo la zona di interesse storico e culturale all'interno della quale ricade il bene, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 1.000,00/mq (diconsi euro mille/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$$82,23 \text{ mq (superficie commerciale)} \quad \times \quad 1.000,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} =$$
$$= \underline{\underline{\text{€ 82.230,00}}}$$

(diconsi euro ottantaduemiladuecentotrenta/00)

- **Unità negoziale 2:** ABITAZIONE piano 1.

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di **233,58 mq.**

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione ed inoltre che il prezzo medio per la realizzazione di un immobile aventi simili caratteristiche non sia inferiore al valore di circa 1.300,00 €/mq (stima del valore di ricostruzione), considerata allo stesso tempo la zona di interesse storico e culturale all'interno della quale ricade il bene, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 1.600,00/mq (diconsi euro milleseicento/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$$233,58 \text{ mq (superficie commerciale)} \quad \times \quad 1.600,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} =$$
$$= \underline{\underline{\text{€ 373.728,00}}}$$



(diconsi euro trecentosettantatremilasettecentoventotto/00)

- **Unità negoziale 3: ABITAZIONE** piano 2.

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di **169,54 mq.**

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione ed inoltre che il prezzo medio per la realizzazione di un immobile aventi simili caratteristiche non sia inferiore al valore di circa 1.300,00 €/mq (stima del valore di ricostruzione), considerata allo stesso tempo la zona di interesse storico e culturale all'interno della quale ricade il bene, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 1.600,00/mq (diconsi euro milleseicento/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$$169,54 \text{ mq (superficie commerciale)} \quad \times \quad 1.600,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} = \\ = \quad \underline{\underline{\text{€ 271.264,00}}}$$

(diconsi euro duecentosettantunomiladuecentosessantaquattro/00)

- **Stima per la realizzazione della scala metallica di collegamento tra i tre piani dell'immobile.**

Per la stima dei lavori necessari per la realizzazione della scala metallica ideata per ripristinare il collegamento dei vari livelli del bene e quindi per renderlo accessibile e funzionale, si rimanda al computo metrico estimativo elaborato sulla scorta dei valori emanati dalla regione Basilicata nel Prezziario Opere Pubbliche del 2015, ed in cui si è tenuto conto anche delle spese professionali.

Dunque il valore stimato è il seguente:

€ 55.990,00

(diconsi euro cinquantacinquemilanovecentonovanta/00)

14. Si rammenta che, in data 30/05 c.a., in risposta alla bozza di perizia trasmessa alle parti, l'avv. Martorano, procuratore della Banca Popolare del Mezzogiorno s.p.a., richiedeva chiarimenti che si allegano in uno alla risposta dello scrivente (allegato n.1).

- **Conclusioni**

In ragione di quanto stimato ed analizzato certamente, con certezza si può dimostrare che l'immobile nello stato in cui si trova non va ad identificare una unità immobiliare urbana, nè tanto meno nell'ipotesi progettuale avanzata.

Infine si riporta il valore totale del bene comprensivo della stima della scala, opera indispensabile.

VALORE TOTALE: Unità negoziale 1 + Unità negoziale 2 + Unità negoziale 3 + stima scala=
82.230,00 + 373.728,00 + 271.264,00 + 55.990,00 =
€ 783.212,00



Tanto si doveva ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Con ossequi

Potenza, 6 giugno 2016



IL C.T.U.

(geom. Carmine Iacovino)



Geom.Carmine Iacovino
via Giovanni XXIII° n.133 – 85100 POTENZA
PEC: carmine.iacovino@geopec.it
TEL: 0971/1800248 – CELL.: 349/8798069



**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA



G.E. Dott.ssa Daniela Di Gennaro
R.G.E. 122/2012: Procedimento di espropriazione immobiliare tra

Potenza, 20 agosto 2016

Il C.T.U.
geom.Carmine IACOVINO



- **PREMESSA**

All'udienza del 6 luglio c.a., in seguito ad esame della consulenza tecnica d'ufficio già inoltrata dal sottoscritto per mezzo telematico, il G.E. chiedeva chiarimenti in merito ad alcuni punti della stessa relazione.

Si conferma quanto già rappresentato in argomento alla unità immobiliare in cui sono collocati l'atrio e la tromba scala di accesso ai piani superiori, già censita in catasto dei fabbricati al foglio 23 particella 415 subalterno 14. A tal supporto è stata eseguita una più accurata ispezione immobiliare al fine di soddisfare quanto richiesto dalle parti. Ebbene l'immobile sopra indicato, di cui non vi è traccia di documenti catastali (planimetrie o schede di classamento) che indichino graficamente e analiticamente la consistenza immobiliare, si può identificare con una certa probabilità nel già descritto atrio di accesso dal civico n.14 di via V.Emanuele II° n.8 e nella tromba scala rappresentata. Si allegano copie delle ispezioni ipotecarie.

Nella fattispecie, a fronte di un'insufficienza di documentazione probante e urbanistica degli immobili in oggetto, non è possibile rispondere con dovizia di particolari ai vari quesiti.

A sostegno di ciò, risultano incerti anche i confini tra le già citate unità immobiliari subalterni 1 e 14 della particella 415, giacchè nel tempo lo stabile è stato interessato da lavori di ristrutturazione.

Si prende atto di quanto osservato dall'avv.Martorano all'udienza del 6 luglio scorso, circa un più probabile prezzo di mercato dell'immobile staggito; di seguito, dunque, si procede nuovamente alla stima applicando un coefficiente di ribasso, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare. Lo stesso valore si può ritenere inferiore al costo di ricostruzione dello stesso immobile, in un Comune in cui non vi è un cospicuo volume di compravendite, ovvero di atti pubblici da cui ricavare valori di riferimento.

Per ovviare al problema relativo all'accessibilità dei locali, si procedeva alla stima dei costi per la realizzazione di una scala, in acciaio, con lo scopo di rendere i tre piani nuovamente comunicanti nell'ambito della stesa proprietà dei debitori. L'importo stimato comprendeva gli oneri per l'eventuale progettazione ecc...

Si considera che l'intervento è pienamente in armonia con i regolamenti locali in quanto trattasi di opera necessaria al collegamento di unità intercluse.

Infine, in risposta al quesito circa la fattibilità e gli oneri per il ripristino dei collegamenti verticali tra i tre piani costituenti la unità immobiliare in argomento, si conferma che è opera quasi impossibile poichè le aperture nei solai esistenti, certamente di vetusta realizzazione e concezione ingegneristica, potrebbero compromettere la stabilità dell'intero edificio.

Per tanto si conferma l'intervento di realizzazione della scala in metallo, giuntata rispetto al corpo di fabbrica già descritto, quale migliore opera per il ripristino del collegamento verticale delle u.i.u., poichè più economico e meno invasivo.

Tanto premesso, di seguito si procede alla stima della servitù prediale coattiva, quale ultima ma più economica opportunità, per accedere alle unità immobiliari situate ai piani 1 e 2, nonchè alla stima delle stesse unità immobiliari aventi destinazione residenziale.

- **Unità negoziale 2:** ABITAZIONE piano 1.

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di **233,58 mq**.

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione ed inoltre che il prezzo medio per la realizzazione di un immobile aventi simili caratteristiche non sia inferiore al valore di circa 1.300,00 €/mq (stima del valore di ricostruzione), considerata allo stesso tempo la zona di interesse storico e culturale all'interno della quale ricade il bene, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 1.200,00/mq (diconsi euro milleduecento/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$$233,58 \text{ mq (superficie commerciale)} \quad \times \quad 1.200,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} = \\ = \quad \underline{\underline{\text{€ 280.296,00}}}$$

(diconsi euro duecentottantamila/ducentonovantasei/00)

- **Unità negoziale 3:** ABITAZIONE piano 2.

L'unità immobiliare, così come descritta ai punti precedenti, sviluppa una superficie commerciale di **169,54 mq**.

Esaminata tutta la documentazione idonea per la determinazione del valore, considerato che il bene si trova in buono stato di conservazione ed inoltre che il prezzo medio per la realizzazione di un immobile aventi simili caratteristiche non sia inferiore al valore di circa 1.300,00 €/mq (stima del valore di ricostruzione), considerata allo stesso tempo la zona di interesse storico e culturale all'interno della quale ricade il bene, il sottoscritto è certo di attribuire un valore commerciale unitario di € 1.200,00/mq (diconsi euro milleduecento/00 a metro quadrato).

Ne risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa è:

$$169,54 \text{ mq (superficie commerciale)} \quad \times \quad 1.200,00 \text{ €/mq (valore commerciale unitario)} = \\ = \quad \underline{\underline{\text{€ 203.448,00}}}$$

(diconsi euro duecentotremila/quattrocentoquarantotto/00)

- **Stima indennizzo servitù coattiva scala condominiale.**

La legge stabilisce che chi ha il fondo intercluso tra fondi altrui, e non ha uscita sulla via pubblica ha il diritto di ottenere il passaggio sul fondo del vicino. Il passaggio deve essere il più breve e di minor danno possibile al fondo servente.

Nella fattispecie il valore stimato riguarda il diritto di passaggio sulla unità immobiliare distinta in Catasto al foglio 23 particella 415 subalterno 14, ovvero atrio di ingresso dal civico 8 di via V.Emanuele II° nonchè tromba scala dal piano terra al piano secondo.

Nel calcolo dell'indennizzo della servitù, il sottoscritto ha adottato il metodo di stima "per surroga", ovvero facendolo coincidere con il costo delle opere necessarie per il ripristino, in altro modo, dello stesso godimento precluso.

Ebbene, il valore coinciderà con quello già stimato per la realizzazione della scala metallica esterna, avendo già escluso la possibilità di ripristinare le aperture nei solai in laterocemento, per ovvi motivi.

€ 55.990,00

(diconsi euro cinquantacinquemilanovecentonovanta/00)

• **Conclusioni**

In ragione di quanto stimato ed analizzato, certamente, si può dimostrare con certezza che l'immobile, nello stato in cui si trova, non va ad identificare una unità immobiliare urbana.

Infine si ripropone il valore totale del bene comprensivo della stima della scala oppure della servitù coattiva.

VALORE TOTALE: Unità negoziale 1 + Unità negoziale 2 + Unità negoziale 3 + stima scala o servitù=

82.230,00 + 280.296,00 + 203.448,00 + 55.990,00 =

€ 621.874,00

Tanto si doveva ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Con ossequi

Potenza, 20 agosto 2016

IL C.T.U.

(geom. Carmine Iacovino)