

Ing. Luca Lorusso

Via Alianello, 20

85100 Potenza

Tel. 0971/444025

C.F. LRSLCU77H28G942L

E-Mail: lorusso,luca@hotmail.it

P.e.c: luca.lorusso@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.13/2011 (R.G.E.):

Ill.mo Sig. Giudice Daniela Di Gennaro

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA – SEZIONE ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 13/2011

promosso da **Credito Emiliano**

contro

Il sottoscritto **Ing. Luca Lorusso** residente in Potenza alla via Altanello n. 20 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2159, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe con Verbale di Giuramento in data 09 Marzo 2012, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice Dott.ssa Emanuela Musi.

Il tempo assegnato per il deposito della relazione è stato fissato, nel Verbale di Giuramento dell'Esperto del 09/03/2012, in giorni 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 23/11/2012 e, pertanto, la relazione doveva essere consegnata entro il 09/10/2013. Successivamente a seguito di eventi ostativi all'accesso ai luoghi di causa (mancata comparizione del debitore esecutato in data 31.03.2012, assenza del debitore esecutato in data 28.04.2012 anche a seguito di notifica di accesso a mezzo Ufficiale Giudiziario non consegnata ai debitori e depositata presso la casa comunale stante l'assenza dei destinatari, successivo invio senza esito dello scrivente di raccomandata in data 08/05/2012 al fine di poter essere contattato per dare inizio alle operazioni peritali), le operazioni peritali furono temporaneamente sospese come relazionato all' Ill. mo Giudice dell'Esecuzione dal custode giudiziario Avv. Gabriella Chieffi in data 05/06/2012.

Preso atto della successiva istanza del Giudice di autorizzazione all'accesso del 25.10.2013, il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario si recava sui luoghi di causa in data

18.11.2013 (Crf. All. n. 01: Verbali di sopralluogo) constatando l'assenza dei debitori esecutati,

dopo averne dato avviso a mezzo raccomandata precisando che anche in questo caso tali pliche sono stati restituiti al mittente per compiuta giacenza.

Successivamente, dopo aver relazionato quanto accaduto e dopo aver ottenuto dal G.E.

l'autorizzazione all'accesso ai luoghi con l'ausilio della Forza Pubblica, lo scrivente ed il cu-

stode si recavano nuovamente sui luoghi in data 18.12.2013 , insieme ai Carabinieri, (Crf. All.

n. 01: Verbali di sopralluogo) anche in questo caso senza poter accedere a causa dell'assenza

dei debitori e della presenza ostativa di un cancello elettrico e della recinzione metallica.

Infine in data 28/07/2016, a seguito di autorizzazione del 18.02.2016 della S.V. Ill.ma,

all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro-artigiano, lo scrivente uni-

tamente al custode ed ai presenti innanzi citati, ha effettuato l'accesso ai luoghi (Crf. All. n.

01: Verbali di sopralluogo) e pertanto il termine del deposito della presente relazione tecnica è

stato fissato al 06/12/2016 a seguito anche di richiesta di proroga del CTU di giorni 90 co-

municata alla S.V.Ill.ma in data 06/09/2016.

Introduzione:

A seguito di comunicazione di accesso forzoso del 07.07.2016, inviata a mezzo raccomandata

dal sottoscritto e dal nominato Custode Giudiziario, Avv. Gabriella Chieffi, è stato fissato

l'inizio delle operazioni di consulenza per il giorno 28 luglio 2016 (Crf. All. n. 01: Verbali di

sopralluogo) in Potenza, alla Via Donnadezio n. 149 ex C.da Baragiano n. 138 (Crf. All. n. 02:

Inquadramento Territoriale dei beni) e lì insieme ai sigg.ri.:

• **Avv. Chieffi Gabriella**, custode giudiziario dei beni immobili pignorati con ordinanza del

Giudice dell'esecuzione del 21.09.2011;

• **Avv. Moles Rocco**, collaboratore del custode giudiziario;

• **Geom. Samea Gianmaria**, collaboratore del C.T.U;

• Colangelo Vito, Appuntato Scelto dei Carabinieri;

• Pergola Nicola, artigiano contattato per superare eventuali ostacoli all'accesso ai luoghi;

si è proceduto al sopralluogo del compendio immobiliare pignorato costituito dai seguenti beni:

A) Unità immobiliare n.1: fabbricato di categoria catastale A3 (abitazione di tipo economico) con destinazione d'uso attuale Deposito (foglio n. 31, particella n. 1253) ubicato su due livelli (Abitazione ad uso deposito al piano terra, soffitta ad uso deposito al primo piano), alla Via Donnadezio n. 149;

B) Unità immobiliare n.2: fabbricato di categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) censito al fg. 31 part. 1251, ubicato su due livelli con destinazione d'uso attuale di deposito al piano terra e deposito - cantina al piano seminterrato, alla Via Donnadezio n. 149;

C) Unità immobiliare Deposito fg. 31 part. 1253: fabbricato ubicato su due livelli con destinazione d'uso attuale di deposito - forno al piano terra e deposito - cantina al piano seminterrato, alla Via Donnadezio n. 149 (presente all'interno delle planimetrie catastali e costituente un unico corpo di fabbrica con l'unità immobiliare n. 2);

D) Terreni: Terreni censiti in Catasto al fg. 31 part. lle 771,772,773,103,105,107,1254, alla Via Donnadezio.

Come precedentemente relazionato (Crf. All. n. 01: Verbali di sopralluogo) l'accesso è avvenuto in maniera forzata attraverso una apertura di un varco nella recinzione in rete metallica esistente al fine di superare il cancello elettrico di ingresso attraverso il quale è possibile, percorrendo una strada di accesso asfaltata (all'interno della particella 108 del fg. 31, non oggetto di pignoramento), raggiungere i beni oggetto di pignoramento di cui ai punti A), B), C) e D).

Tali attività sono state eseguite interamente alla presenza dell'Appuntato Scelto Colangelo



Vito e del fabbro Pergola Nicola. Dopo aver percorso la strada di accesso sui luoghi oggetto

di pignoramento è stata rinvenuta la presenza del sig. [REDACTED] fratello del debitore

Esecutato [REDACTED] al quale i presenti esibivano il provvedimento di autorizzazione da

parte del G.E. prima di iniziare le operazioni peritali.

Durante il sopralluogo effettuato si è proceduto ad eseguire un dettagliato rilievo fotografico

dei luoghi oggetto dell'accertamento (Crf. All. n. 03: Documentazione fotografica), ed è stata

effettuata ogni constatazione utile e necessaria al fine di poter adempiere correttamente

all'incarico ricevuto.

Esposizione:

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai seguenti

quesiti:

Quesito n.1:

1) Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla

legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative

all'immobile pignorato / agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione

del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure ca-

tastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale docu-

mentazione (se la stessa non consenta cioè di affermarne la proprietà in capo al debitore) resti-

tuisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi sol-

tanto alcuni dei beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la do-

cumentazione è completa);

Risposta al quesito n.1:

E' stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. come risulta da-

gli atti, in cui si evince la certificazione notarile a firma del Dott. Fabrizio Virginio Pesiri,

Notaio in Guardia Lombardi (AV), rilasciata in data 06/07/2011 e depositata presso il Tribu-

nale di Potenza in data 28/07/2011.

La certificazione notarile innanzi citata comprende anche i seguenti allegati:

- n. 11 visure storiche catastali per immobile;
- n. 1 estratto di mappa;
- n.1 certificato di morte;
- n.1 certificato di destinazione urbanistica.

Dall'esame degli atti e della certificazione notarile, oltre che dalle ispezioni ipotecarie effettuate, nel periodo relativo al ventennio anteriore alla data del pignoramento, non risultano altre iscrizioni pregiudizievoli alla vendita degli immobili oggetto del Procedimento di Esecuzione immobiliare iscritto a Ruolo Gen. n. 13/2011 oltre a quelle iscritte a seguito del predetto procedimento in esame e citate nella certificazione notarile

Quesito n.2:

2) Proceda ad una sommaria descrizione del bene:

Risposta al quesito n.2:

Unità immobiliare n.1:

• Foglio: 31 Particelle: 1253 - Categoria A/3 (abitazione di tipo economico) -

Classe 4 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 267,01 - Indirizzo: Via Donnadezio n. 149

Piano: T -1;

Trattasi di fabbricato per civile abitazione con ingresso a piano terra e dislocato su due livelli, di proprietà del sig. [redacted] accessibile da Via Donnadezio, attraversando un cancello elettrico ed una strada asfaltata all'interno della particella 108 del fg. 31, non oggetto di pignoramento, a servizio della presente unità immobiliare e delle unità immobiliari censite al fg. 31 part. 1252 (non oggetto di pignoramento) e 1251 (oggetto di pignoramento).



L'ingresso è sul lato Sud e confina ad Est con altro fabbricato di altra proprietà (costituente con quest'ultimo un unico corpo di fabbrica a seguito di lavori di ampliamento dell'immobile), a Nord in parte con una struttura grezza (in aderenza al fabbricato) ed in parte fronte libero, a Ovest con un piazzale asfaltato facente parte della particella 107.

L'edificio presenta una struttura portante in c.a. e ricade su un terreno che non risulta detritico, franoso o comunque soggetto a scoscendere, almeno da quanto si può evincere dalla documentazione tecnica redatta alla data di presentazione del progetto; comunque allo stato attuale insiste il vincolo idrogeologico al 100 %, ed eventuali ulteriori variazioni andranno sottoposte ad un attento studio geologico.

Di seguito segue breve descrizione ambiente per ambiente dell'immobile in argomento (Crf.

All. n. 03: Documentazione fotografica):

Piano terra

Il piano terra si compone di una atrio-ingresso, che permette l'accesso ad una camera da letto e ad un altro ambiente (sul lato est) attualmente adibiti a deposito di multi materiali, ad un bagno (sul lato nord) e ad una camera soggiorno con annessa una zona retrostante uso cucina (sul lato ovest) anch'esse piene di oggetti vari ed utilizzate come deposito.

Detto appartamento nel dettaglio è quindi così composto:

- Atrio - ingresso di comunicazione tra i vari ambienti delle dimensioni di ml 3,69 x 1,33ml;
- N.1 stanza deposito (camera da letto) lungo la parete est, delle dimensioni di 4,50 ml x 3,97ml;
- N.1 stanza deposito lungo la parete est, delle dimensioni di 4,50 ml x 4,14 ml;
- N.1 bagno lungo la parete nord delle dimensioni di 2,80 ml x 1,90 ml;
- N. 1 stanza deposito lungo la parete ovest di dimensioni irregolari avente superficie complessiva pari a 16,80mq;

• N.1 stanza deposito (ex cucina) lungo la parete ovest delle dimensioni di 3,31 ml x 2,05 ml.

Il piano terra presenta le seguenti caratteristiche:

porta di ingresso in legno laccato bianco;

porte interne in legno;

infissi in legno-alluminio con apertura a vasistas;

pavimentazione in piastrelle ed in brecciato;

muri della cucina rivestiti in piastrelle fino a q.ta 1,50 circa;

muri del bagno rivestiti in piastrelle fino a q.ta 2,00 circa;

impianto di riscaldamento costituito da termo stufa con termosifoni classici.

Impianti presenti: elettrico, idrico, fognario, citofonico, telefonico; si evidenzia, per quanto at-

tiene all'impianto di riscaldamento, che è necessario verificare la tenuta ai fumi dato lo stato

di scarsa manutenzione verificato in fase di sopralluogo.

Tutti gli ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati quantunque via sia evidente mancanza

di manutenzione ordinaria specialmente nell'ambiente soggiorno dove parte degli intonaci ri-

sultano compromessi dall'umidità. I serramenti risultano invece in buono stato di conserva-

zione. L'altezza complessiva dal piano pavimento al solaio interpiano è pari a 3,05 ml.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile ha palese evidenza di non es-

sere utilizzato attualmente come abitazione ma bensì di essere utilizzato come deposito per

attrezzature di varia natura (scaffali, elettrodomestici, materiale elettrico, conserve alimentari,

ecc). L'immobile in argomento, al momento del sopralluogo, risultava non occupato. La

disposizione degli ambienti innanzi citata, così come rilevata dallo scrivente in fase di sopral-

luogo, risulta nel complesso conforme agli elaborati catastali (Crf. All. n 05 Planimetrie ca-

tastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo).

Piano Primo - Soffitta



Lungo il prospetto ovest del fabbricato è presente una scala esterna attraverso la quale si accede, tramite una porta in legno, al primo piano dell'immobile destinato completamente ad uso deposito.

Il primo piano (soffitta) si compone di n. 2 ambienti delle seguenti dimensioni:

- stanza deposito n.1 delle dimensioni di 5,50 ml x 6,97 (h max 2,35 ml, h min lato nord 1,60ml, h min lato sud 2,15);
- stanza deposito n.2 delle dimensioni di 4,59 ml x 8,39 (h max 2,20 ml, h min lato nord 1,60ml, h min lato sud 2,15);

Alla stanza deposito n. 2 si accede attraverso una porta lungo il lato est della stanza deposito n.1

Il primo ambiente è destinato principalmente al ricovero di materiale di natura elettrica in quanto presenta scaffali pieni di oggetti di tale natura così come il secondo ambiente (di superficie pressoché identica la primo).

Le pavimentazioni interne sono costituite da semplice massetto di sottofondo in calcestruzzo,

La prima stanza presenta un'apertura finestrata lungo il lato sud, non è intonacata a civile e risulta provvista di illuminazione a mezzo plafoniere a led mentre la seconda stanza presenta n. 2 aperture finestrate (lato sud e nord) ed ha le stesse caratteristiche civili e impiantistiche innanzi descritte per il primo ambiente. Il tetto, a due falde, alla vista appare in discreto stato conservativo mentre gli infissi interni e la porta di accesso sono alquanto vetusti e non mantenuti. La disposizione degli ambienti innanzi citata, così come rilevata dallo scrivente in fase di sopralluogo, risulta nel complesso conforme agli elaborati catastali (Crf. All. n 05).

Unità immobiliare n.2:

Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

Foglio: 31 Particelle: 1251 - Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) -

Classe 3 – Consistenza 33 mq - Rendita Euro 68,17 mq - Indirizzo: Via Donnadezio

Piano: SS1-T;

Allo stato attuale il fabbricato di cui trattasi, consiste in un immobile, con destinazione d'uso, come risultante dagli atti del catasto, C/2 (magazzini e locali di deposito) costituito su due livelli con ingressi al piano terra ed al piano seminterrato, accessibile secondo le sesse modalità indicate per l'unità immobiliare n.1. Gli ingressi sono posti sul lato NORD a piano terra e sul lato Ovest al piano seminterrato e confina a EST con un un fabbricato censito in catasto alla particella 1253 con il quale costituisce un' unica unità immobiliare sia al piano terra che al piano seminterrato, a NORD con la strada di accesso alle unità immobiliari ed a SUD ed OVEST fronte libero sulla particella 107.

L'edificio presenta una struttura portante in muratura e ricade su un terreno che non risulta detritico, franoso o comunque soggetto a scoscendere, almeno da quanto si può evincere dalla documentazione tecnica redatta alla data di presentazione del progetto; comunque allo stato attuale insiste il vincolo idrogeologico al 100 % , ed eventuali ulteriori variazioni andranno sottoposte ad un attento studio geologico.

Di seguito segue breve descrizione ambiente per ambiente dell'immobile in argomento (Crf.

All. n. 03: Documentazione fotografica):

Piano terra

Il fabbricato di cui sopra è costituito da un unico locale con destinazione d'uso cantina. L'unica apertura esistente sul manufatto in descrizione è una porta in legno disposta sul prospetto lato ingresso (NORD). Il locale è costituito da un solo piano poggiante sul solaio inter piano con tetto a due falde aventi leggera pendenza. Le pavimentazioni interne sono costituite da semplice massetto di sottofondo in calcestruzzo. Il fabbricato necessita di interventi sia di ripresa di intonaci interni a causa di segni di degrado che di manutenzione ordinaria e

straordinaria ; Il tetto, a due falde, alla vista appare in discreto stato conservativo.

Le dimensioni interne sono pari a circa 3,40 x 5,66 ml per una superficie complessiva pari a circa 19 mq.

Piano seminterrato

Il piano seminterrato, accessibile lungo il prospetto laterale ovest per mezzo di una strada in battuta di cemento, presenta esternamente le stesse caratteristiche del piano terra. Al piano seminterrato si accede liberamente in quanto la di porta di accesso risulta ormai inutilizzabile e consta di un unico ambiente attualmente adibito a deposito - cantina delle dimensioni di circa 3,00 x 5,25 ml. Lateralmente, lungo il prospetto sud , è presente una piccola finestra chiusa da una grata in rete elettrosaldata. La tipologia costruttiva è pressoché identica a quanto già indicato per il piano terra così come appare evidente il cattivo stato di manutenzione.

Deposito fg. 31 part. 1253 (piano terra e seminterrato)

Come precedentemente descritto risulta accatastato al fg. 31 part. 1253 un fabbricato costituente un unico blocco edilizio con la struttura censita al fg. 31 part. 1251 seppur dotato di ingressi separati al piano terra ed al piano seminterrato oltre che strutturalmente diviso a mezzo di parete in muratura. La tipologia costruttiva è la stessa descritta al punto precedente sia per il piano terra che per il piano seminterrato così come lo stato di conservazione e di manutenzione.

Al piano terra, attraverso una porta in ferro si accede ad un locale attualmente adibito a forno, delle dimensioni di circa 2,00 ml x 3,40 m costituito per l'appunto da un ambiente area ingresso-deposito e da un forno. Adiacente a tale ambiente, seppur separato da parete divisoria è presente una piccola stanza uso deposito, delle dimensioni di 3,40 ml x 1,60 ml, ispezionata dallo scrivente attraverso una piccola finestra lungo il prospetto nord.



Il piano seminterrato presenta anche in questo caso la stessa tipologia costruttiva e realizzativa della unità immobiliare n. 2 e manifesta le stesse scarse condizioni manutentive. L'unica differenza è dovuta alla presenza di n.2 piccole porte di ingresso lungo il prospetto sud che permettono l'accesso a n. 2 stanze di identiche dimensioni (ml 3,00 x ml 1,63) catastalmente identificate come ad uso pollaio e porcile anche se per quanto rilevato in fase di sopralluogo non manifestano tale destinazione. La disposizione degli ambienti innanzi citata, così come rilevata dallo scrivente in fase di sopralluogo, risulta nel complesso conforme agli elaborati catastali (Crf. All. n 05).

TERRENI

Trattasi di vari appezzamenti di terreni, situati in prossimità delle unità immobiliari n.1,2 e del deposito fg. 31 part. 1253, confinanti a est con i suddetti immobili e con la particella 108 del fg. 31, a nord, a sud ed a ovest con porzioni del foglio 39. (cfr. All. n. 02)

L'accesso ai fondi avviene per l'appunto percorrendo la strada comunale Via Donnadezio attraversando la particella 108 del fg. 39 non oggetto di pignoramento come precedentemente citato. Detti terreni sono tutti raggruppati nella stessa zona.

Allo stato attuale i terreni risultano per buona parte incolti, con giacitura in moderata pendenza con alcuni casi di appezzamenti più acclivi. Una piccola porzione di questi terreni (particella 107) appare destinata alla coltura di ortaggi ed allo stato attuale è possibile affermare che tale area negli ultimi anni abbia ricevuto tutte le cure e le necessarie operazioni colturali.

La stessa particella risulta separata dalle altre proprietà da confini ben visibili in loco e presenta al suo interno (parte nord) una tettoia realizzata con una struttura in blocchetti di c/c (oggetto di successiva trattazione), una piccola gabbia realizzata con una soletta in calcestruzzo, delimitazione in rete metallica e tetto in lamiera, adibita a ricovero di cani.

All'interno della particella è stato rinvenuto anche un piccolo mezzo agricolo scoperto, per

trasporto su strada di piccoli oggetti o derrate alimentari-foraggio.

La particella 1254 si presenta incolta e delimitata dalle altre proprietà da confini ben visibili in loco. All'interno di questa particella è stato rinvenuto un vascone di captazione idrica ad uso irriguo (per eventuale irrigazione di orto ad uso familiare) delle dimensioni di circa 5,00 ml x 2,50 ml., una pala cingolata in disuso (date le condizioni visive si ritiene che il mezzo non sia utilizzato da lungo tempo), ed una area dove sono state accumulati resti di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, in sostanza rifiuti il cui corrispondente codice CER potrebbe essere il 170106* o 170107 a seconda dell'attribuzione o meno delle classi di pericolosità HP a seguito di analisi chimiche presso un laboratorio accreditato. Tuttavia lo scrivente, in base alla propria esperienza in campo ambientale ed ipotizzando il ciclo produttivo dal quale posso aver avuto origine questi materiali rifiuti, ritiene che con molta probabilità il rifiuto sia non pericoloso (CER 170107).

All'interno della particella 1254 è stata rinvenuta la presenza da una bassa recinzione in rete metallica con paletti in ferro che permette oltrepassandola l'accesso alle restanti particelle 771,772,773, 103 e 105. Questi ultimi fondi si presentano anch'essi incolti, confinanti con altre proprietà a mezzo recinzione in filo spinato e paletti in legno ed alternano al loro interno fasce di terreno spoglie a fasce riccamente ricoperte di vegetazione di tipo arbustivo.

I terreni sopradescritti sono facilmente accessibili e per buona parte delimitati a mezzo recinzione in rete metallica e paletti in legno.

STRUTTURE RITOVATE IN LOCO NON OGGETTO DEGLI ATTI

(Foglio n.31 particella n.1254 e 107)

Adiacente al piano terra del fabbricato di cui alla particella 1253 sono stati rilevati in sede di sopralluogo (Crt All. n 03 e 05) n.2 corpi di fabbrica.

Il primo corpo di fabbrica è costituito da una struttura a blocchetti in cls e copertura in lamie-

ra zincata destinata ad uso deposito delle dimensioni di circa 57 mq con un'altezza variabile

tra 2,40 ml e 3,10 ml. Essa presenta n. 3 aperture lungo il prospetto anteriore (delle quali sol-

tanto una munita di porta in ferro) cosi come rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo e

restituito in forma grafica come da planimetria allegata alla presente relazione peritale (Crf.

All. n. 05) Tale struttura è stata realizzata, lungo il prospetto laterale dx e parte del prospetto

anteriore, in aderenza con il lato nord del piano terra dell'immobile censito al fg. 31 part.

1253, mentre la sua area di sedime si estende all'interno della particella 107 (oggetto di pi-

gnoramento).

All'interno della particella 107 (oggetto di pignoramento) e confinante con la struttura appe-

na citata, lungo il lato sx, lo scrivente ha rinvenuto anche la presenza di un secondo corpo di

fabbrica ovvero una tettoia realizzata anch'essa con una struttura in blocchetti di cls e coper-

tura in lamiera zincata, fronte aperto lungo il prospetto principale, attualmente adibita ad uso

deposito attrezzature e mezzi meccanici. Le dimensioni sono pari a circa 55 mq per

un'altezza pari a 2,80 ml.

Tutte le opere innanzi elencate non risultano accatastate.

Per quanto concerne la gabbia per ricovero cani ed il vascone di captazione idrica rinvenuti

all'interno dei terreni oggetti di pignoramento gli stessi sono stati già descritti nel precedente

paragrafo.

Quesito n.3.

3) Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se

i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali in particola-

re, ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pigno-

ramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli

riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);

Risposta al quesito n.3:

Si confermano che i dati delle visure catastali attuali (Crf. All. n. 04: Visure catastali ed estratto di mappa) corrispondono a quelli riportati in pignoramento e si riportano di seguito

i dati identificativi dei beni per l'eventuale vendita:

Unità immobiliare n.1:

1) Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ Foglio: 31 Particelle: 1253 - Categoria A/3 (abitazione di tipo economico) -

Classe: Consistenza 3,5 vani - Rendita Euro 207,00

Piano: T -1;

Intestato a:

- Proprietà Oneri;

• - Proprietà Oneri;

Unità immobiliare n.2:

2) Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

Foglio: 31 Particelle: 1251 - Categoria C/2 (magazzini e locali ad deposito)

➤ Classe 3 - Consistenza 33 mq - Rendita Euro 68,17 mq - Indirizzo: Via Donna

dezio Piano: SS1-T;

Intestato a:

- Proprietà Oneri;

• Proprietà Oneri;

Terreni:

Terreni in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

a) Foglio 31 Particella: 771 – Seminativo cl. 4^a – Superficie are 06 ca 70 – Reddito Domi

nicale Euro 0,69 – Agrario euro 0,87;

b) Foglio 31 Particella: 772 – Seminativo cl. 4^a – Superficie are 11 ca 06 – Reddito Domi

nicale Euro 1,14 – Agrario euro 1,43;

c) Foglio 31 Particella: 773 – Seminativo cl. 4^a – Superficie are 09 ca 76 – Reddito Domi

nicale Euro 1,01 – Agrario euro 1,26;

Intestati a:

- Proprietà Proprietà;

• [REDACTED] - Proprietà Usufrutto;

d) Foglio 31 Particella: 103 – Seminativo cl. 4^a – Superficie are 04 ca 60 – Reddito Domi

nicale Euro 0,48 – Agrario euro 0,59

Intestati a:

• Comune di Potenza con sede in Potenza - C. Fiscale 00127040764- Proprietà Diritto

del Concedente

- Proprietà Livellario;

e) Foglio 31 Particella: 105 – Pascolo cl. 2^a – Superficie are 12 ca 16 – Reddito Dominicale

Euro 0,69 – Agrario euro 0,57

f) Foglio 31 Particella: [REDACTED]

Euro 3,20 – Agrario euro 2,51

g) Foglio 31 Particella: 1254 – Seminativo cl. 4^a – Superficie are 15 ca 03 – Reddito Domi

nicale Euro 1,55 – Agrario euro 1,94

Intestati a:

• Comune di Potenza con sede in Potenza - C. Fiscale 00127040764- Proprietà Diritto

del Concedente

- Proprietà Livellario;

di livello;

Si deve precisare che la particella n° 1253, risulta attualmente accatastata come ente urbano e non più al catasto terreni. Questa condizione deriva dall'ultima variazione effettuata con tipo mappale n. 35395.1/1987 del 25/05/1987, ossia durante la fase di accatastamento dei nuovi fabbricati costruiti e identificati attualmente con la particelle n° 1251 e 1253. In questa fase, l'ampliamento del fabbricato, individuato in mappa con la 1252, è stato identificato con la particella n° 1253 così come anche parte del corpo di fabbrica individuato alla particella 1252 (identificato dallo scrivente con il nome di "deposito fg. 31 part. 1253") e la restante parte di terreno circostante, per una superficie complessiva di 964 mq, è stata attribuita come parte pertinenziale.

Quesito n.4:

4) Dica dello stato di possesso del bene, in particolare se il bene risulta occupato e da chi; dica in base a quale titolo;

Risposta al quesito n.4:

I beni elencati in risposta al quesito n. 3 ed oggetto della presente perizia, come è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo, risultano in possesso solo del sig. [redacted] [redacted] 59; in quanto la debitrice sig.ra [redacted] ha ceduto il [redacted] in data successiva al pignoramento immobiliare (Crf. All. n. 06; Certificato di residenza storico [redacted]). Durante l'accesso forzoso il debitore esecutato risultava

assente ma è stato comunque accertato che i beni oggetto del presente procedimento non risultavano occupati da terzi.

Lo scrivente sottolinea che attual-
lo motorizzato di ingresso e percorrere una strada di accesso asfalta (non oggetto di pignoramento) che conduce anche all'
cutato presente durante le operazioni peritali (cfr. All 02). Pertanto si ritiene che le modalità di accesso ai beni sono comunque condivise anche dal soggetto innanzi citato.

Quesito n.5:

5) Indichi il regime patrimoniale del debitore se Coniugato (in caso positivo, inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell'eventuale ricomprensione del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi;

Risposta al quesito n.5:

Il debitore Sig. S. [redacted] risulta essere celibe come si evince dal certificato dello Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Potenza in data 19/09/2016 (Cfr. All. n. 07: Stato di famiglia [redacted]).

La debitrice [redacted] è deceduta in data successiva al pignoramento immobiliare (10/03/2014) come si evince dal Certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Potenza in data 29/02/2016 (Cfr. All 06).

Quesito n.6:

6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che contrastano o ostacolo dell'acquirente ivi compresi [redacted] contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;

Risposta al quesito n.6:

Unità immobiliare n.1 n.2, Deposito fg. 31 part. 1253 e Terreni :

Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ **Foglio: 31 Particelle: 1253 - Categoria A/3 (abitazione di tipo economico);**

Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ **Foglio: 31 Particelle: 1251 - Categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito);**

Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ **Foglio: 31 Particelle: 1253 - Locale di Deposito**

Terreni in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ **Foglio 31 Particelle: 771,772,773,103,105,107,1254,**

Dall'esame delle mappe catastali nonché delle relative visure delle particelle interessate, è

emerso che gli immobili di cui all'unità immobiliare n. 1 e n.2, il deposito fg. 31 part. 1253

ed i terreni non dispongono di un accesso indipendente. Ciò in quanto alla unite abitativa ed

ai fondi si accede per mezzo di una strada interna, che dalla Via Donnadezio , superando un

cancello, attraversa la particella 108 del fg. 31 non oggetto di pignoramento (Crf. All. n. 02).

Per quanto sopra specificato, si evidenzia che, qualora si effettuino vendite separate delle uni-

tà negoziali, sarà necessario effettuare dei frazionamenti per la costituzione di servitù di pas-

saggio onde consentire all'acquirente delle predette unità immobiliari n.1 e n.2 e dei fondi di

accedere alle proprietà.

Non risulta, per quanto accertato e potuto sapere, che esistano vincoli di natura storico artisti-

co e paesaggistico sui fabbricati innanzi citati.

Per quanto attiene ai terreni invece, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica

rilasciato dal Comune di Potenza in data 21/10/2016 (Crf. All. n. 08: Certificato di Destina-

zione Urbanistica del 21/10/2016) risultano le seguenti indicazioni e prescrizioni:

> Terreno Foglio 31 particella 103:

Ambito di Riferimento: Extra Urbano 100% ;

Componenti Normative: Territorio Aperto 100% ;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

> Terreno Foglio 31 particella 105:

Ambito di Riferimento: Extra Urbano 100%;

Componenti Normative: Territorio Aperto 100%;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

> Terreno Foglio 31 particella 107:

Ambito di Riferimento: Periurbano 100% ;

Componenti Normative: Area a trasformabilità limitata 100% ;

Centro Abitato: Centro abitato definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada 100% ;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

> Terreno Foglio 31 particella 1254:

Ambito di Riferimento: Periurbano (92,02%) - Extra Urbano (7,98%);

Componenti Normative: Area a trasformabilità limitata (92,02%) – Territorio Aperto (7,98%);

Centro Abitato: Centro abitato definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada 92,02% ;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

> Terreno Foglio 31 particella 771:

Ambito di Riferimento: Extra Urbano 100% ;

Componenti Normative: Territorio Aperto 100%;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

► **Terreno Foglio 31 particella 772:**

Ambito di Riferimento: Extra Urbano 100%;

Componenti Normative: Territorio Aperto 100%;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

► **Terreno Foglio 31 particella 773:**

Ambito di Riferimento: Extra Urbano 100%;

Componenti Normative: Territorio Aperto 100%;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23): Zona sottoposta a vincolo idrogeologico 100%;

Area gravata da uso civico: Usi civici 100%;

Diritti e Oneri Reali derivanti da Ispezioni Catastali

Per quanto attiene alla presenza di diritti e oneri reali sui beni oggetto di esecuzione immobi-

liare, si è constatato che il [REDACTED] pertanto si

sono estinti gli oneri a suo carico sulle unità immobiliari n.1 e n. 2 e l'usufrutto generale di

livello sulle particelle 105, 107 e 1254 (Cfr All n. 09: Certificato di mor [REDACTED])

che l'usufrutto generale sulle particelle 772 e 773 a favore del sig. [REDACTED]

[REDACTED] si è estinto in data 12/08/1987 mentre è ancora presente sulla particella 771.

Infine, come anche precedentemente descritto, si precisa che la particella n° 1253 risulta

accatastata come ente urbano e non più al catasto terreni.

USI CIVICI

A seguito di indagini effettuate dallo scrivente presso il Dip. Politiche Agricole e Forestali della Regione Basilicata al fine di conoscere la natura giuridica dell'area interessata è emerso, come si evince dalla Certificazione Rilasciata in data 07/11/2016 prot. 172201 (Cfr All n. 11: *Certificato usi civici*) che tutti i terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono da ritenersi di "natura allodiale" in quanto antiche quote del Demanio Donnadezio e Sant'Antonio istituite nel 1823.

Pertanto i beni sono stati legittimati in passato ovvero trasformati da demanio in allodio con in capo il "peso" del livello e quindi gravati da un canone da pagare in favore del concedente.

Nel caso in esame per i terreni censiti al fg. 31 part. 103,105,107,1254 attualmente il Comune di Potenza risulta essere intestatario di un diritto di concessione nei confronti del sig. [REDACTED] in qualità di "livellario"

Nel caso in cui l'affrancazione dei terreni, successiva alla legittimazione, sia stata effettuata resterà a carico dell'acquirente la voltura catastale degli stessi previa verifica presso gli uffici competenti.

Qualora invece l'affrancazione non sia mai stata effettuata graverà sul futuro acquirente questo onere ovvero il pagamento, per ciascun terreno, di n. 5 anni di arretrato del canone (pari in euro al reddito dominicale) [REDACTED]

Pertanto, stante quanto appena relazionato e descritto, lo scrivente ritiene che le indicazioni in merito alla presenza di usi civici contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Potenza indicano che l'affrancazione dei terreni non sia stata ancora effettuata.

Quesito n. 7:

7) Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al quesito n.7:

I vincoli che saranno cancellati riguardano gli oneri sulle unità immobiliari n. 1 e n.2 e l'usufrutto sulle particelle 105,107,1254,772,773 già estinti a seguito del morte e della cessazione del titolo di usufrutto da parte dei titolari di tali diritti. (Cfr n.06 e 09).

Quesito n.8:

8) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Risposta al quesito n.8:**Unità immobiliare n.1 e n.2 e deposito fg. 31 part. 1253:**

Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ Foglio: 31 Particelle: 1253 - Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

Fabbricato in Comune di Potenza (Codice: G942) - Provincia di POTENZA

➤ Foglio: 31 Particelle: 1251 - Categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

➤ Deposito accatastato al fg. 31 part. 1253

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia delle unità immobiliari n.1 e n.2 e del deposito di cui alla particelle 1253 e 1251 del foglio n. 31, dopo approfondite indagini preliminari presso il Comune di Potenza, e dopo richiesta ufficiale allo stesso Comune in data 14/10/2016, si è reperita la documentazione attestante l'autorizzazione all'esecuzione di tali opere edilizie.

Per il fabbricato (unità immobiliare n.1) ed il deposito (unità immobiliare n.2), fu presentata dalla sig. ra De Carlo Paola al Comune di Potenza in data 13.05.1982, una richiesta formale di concessione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento fabbricato rurale in località Baragiano-Donnandezio che fu rilasciata dall'Ente in data 17.11.1982, a seguito di presentazione

di progetto in data 05.07.1980 ed in data 13.5.1982 (cfr.: *Allegato 10 : Autorizzazioni edilizie, agibilità degli immobili e Certificazione Energetica*)

Avendo lo scrivente verificato l'elaborato grafico a corredo del titolo (dove sono presenti entrambe le unità immobiliari anche se con errata indicazione di quali fossero le parti in progetto e quali esistenti), si può ritenere che la stessa autorizzazione era estesa anche alla realizzazione di ambienti posti al piano terra della unità immobiliare n.1 e indicati in progetto come deposito attrezzi e cortile.

In realtà, in fase di sopralluogo, è stata rinvenuta una struttura ubicata parzialmente come indicato nella Concessione Edilizia Crf. All. n 03 e 04) ma difforme sia per le dimensioni che per i materiali costruttivi utilizzati (struttura a blocchetti in cls e copertura in lamiera zincata destinata ad uso deposito delle dimensioni di circa 57 mq con un'altezza variabile tra 2,40 ml e 3,10 ml.) e pertanto da ritenersi abusiva.

Per quanto attiene ai terreni pignorati invece, è stato richiesto un aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica (rispetto a quello indicato negli atti) le cui indicazioni sono state già esposte nel quesito n. 6.

Infine, così come dichiarato dal Dirigente del Comune di Potenza (cfr.: *Allegato 10*) a seguito di richiesta da parte dello scrivente in data 31.10.2016, non risulta nessuna richiesta della certificazione di Agibilità e di conseguenza nessun certificato rilasciato a seguito della Concessione Edilizia prat. n.246 del 1982 rilasciata alla sig. [REDACTED]

Quesito n.9:

9) Determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);

Risposta al quesito n.9:

Per la valutazione dei manufatti edilizi oggetto di pignoramento e dei terreni, trattandosi di una abitazione di tipo economico e di un deposito, l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Si è provveduto a consultare borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, Agenzia Entrate - OMI, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, oltre che tenere in conto le attuali condizioni di manutenzione e conservazione dei beni, non oggetto di recenti interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Al fine della presente valutazione, si considererà la superficie lorda degli immobili, perché così in uso nella zona. Pertanto, la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato.

Stima sintetica comparativa

Allo scopo di poter eseguire la stima sintetico-comparativa sulla base dei prezzi concretamente praticati nelle località di ubicazione dei beni oggetto di stima, si sono riportati alcuni riferimenti di mercato che qui di seguito si trascrivono.

UNITÀ IMMOBILIARE N.1 - Fabbricato in Potenza (PZ):

➤ **Foglio: 31 Particelle: 1253 - Categoria A/3 (abitazione di tipo economico) -**

Indirizzo: Via Donnadezio n. 149 Piano: T -1

Trattasi di immobile con destinazione d'uso di natura civile con abitazione e servizi (piano terra) e soffitta (e piano primo), realizzata come abitazione di tipo economico, sita in Via Donnadezio nel Comune di Potenza.

Nella zona interessata, in relazione alle caratteristiche intrinseche, estrinseche, manutenzione, accessibilità esposizione e quant'altro, i valori di compravendita per tali tipologie di immobili si aggirano tra i 900,00 ed i 1100,00 euro per metro quadrato lordo. Per il fabbricato in argomento assumeremo, in considerazione delle sue caratteristiche specifiche già descritte in relazione, un valore di € 950,00 per metro quadrato lordo di superficie coperta tenendo conto da un lato delle peculiarità e degli impianti rinvenuti al piano terra e dall'altro dello stato rustico del primo piano oltre che della mancanza di un accesso di comunicazione interna tra i due piani.

Per quanto attiene alla scala esterna, tenendo in considerazione i dettami del DPR 23/3/1998 n. 138, applicheremo una riduzione alla superficie pari al 20% mentre per la muratura perimetrale dell'immobile al piano terra (lato Est) verrà applicata una riduzione alla superficie del 50% in quanto in comunione con altro proprietario così come per la soffitta al piano superiore.

Sempre per quanto attiene alla soffitta in considerazione dei dettami del DPR 23/3/1998 n. 138, sarà applicata una riduzione alla superficie pari al 25% in quanto la stessa non è collegata direttamente all'appartamento.

UNITÀ IMMOBILIARE N.2 - Fabbricato in Potenza (PZ):

➤ **Foglio: 31 Particelle: 1251 - Categoria C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)**

Indirizzo: Via Donnadezio Piano: SS1-T;

Trattasi di fabbricato avente la destinazione d'uso di locale deposito - cantina planimetricamente disposto su due livelli.

Riferendosi alle offerte di vendita di immobili simili e con le stesse caratteristiche di conservazione che si sono avute recentemente nel Comune di Potenza si rileva che nella zona periferica del Comune di che trattasi il prezzo, oscilla tra un massimo di Euro 580,00 al mq. di superficie lorda ed un minimo di Euro 470,00 al mq. di superficie lorda.

Il valore unitario da prendere in considerazione è rappresentato dal valore più basso tra i due valori cioè pari ad € 470,00 al mq. e ciò in considerazione anche dello stato generale del fabbricato che ha evidenziato la necessita di manutenzione ordinaria per rifacimenti di rappezzamenti di intonaco, tinteggiature, revisione e pittura degli infissi.

Deposito fg. 31 part. 1253 (piano terra e seminterrato)

Foglio: 31 Particelle: 1253 Indirizzo: Via Donnadezio Piano: SS1-T;

Trattasi di fabbricato avente le stesse caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare n. 2 e costituente con quest'ultima un unico blocco edilizio con identica dislocazione planimetrica su due livelli (piano terra e piano seminterrato). Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile non sono ottimali così come descritto in precedenza anche se la presenza di un locale forno (che risulta funzionante) ne aumenta sicuramente il valore economico, per quanto riguarda soltanto il piano terra dell'unità immobiliare.

Pertanto, per come già indicato per l'unità immobiliare n. 2 ed in considerazione delle peculiarità particolari rilevate in fase di sopralluogo il valore unitario da prendere in considerazione è pari ad € 500,00 al mq.

TERRENI in Agro di Potenza (PZ)

➤ Foglio 31 Particelle: 771,772,773,103,105,107,1254,



I terreni in esame censiti alle particelle 104,771,772,773,105,1254 classificato catastalmente come seminativi e pascolo (part. 105), in realtà sono incolti senza presenza di colture e non hanno una disposizione pianeggiante. A compensazione delle scadenti qualità relative alla giacitura ed alla mancanza di qualsiasi intervento manutentivo e culturale vi è la presenza di vegetazione di tipo arbustivo.

Nella zona non vi è un vero e proprio mercato per terreni consimili a quello in esame, tuttavia esaminando le sporadiche compravendite ed inoltre i Valori Agricoli medi della Provincia di Potenza si può determinare un prezzo medio di vendita da 2.200,00 a 3.000,00 euro per ettaro. Per il terreno in esame, in virtù della giacitura e della mancanza di coltivazioni condizioni di mantenimento assumeremo il valore pari a 2.500,00 euro per ettaro pari a 0,25 euro a metro quadrato.

Per il terreno agricolo censito in catasto alla particella 107 con Qualità- Classe "Vigneto", verificato in fase di sopralluogo che parte del fondo è destinato alla coltura di ortaggi, ed risultano acquistati con valori oscillanti fra gli 8.000 €/ha ed i 10.000 €/ha cioè €0,80÷0,90 a metro quadrato. Per ciò che concerne il terreno oggetto della perizia, si può assumere un valore di €0,90 a mq., tenuto conto delle caratteristiche possedute precedentemente citate nonché per la comoda accessibilità attraverso la strada di accesso limitrofa al fondo stesso.

STRUTTURE RITOVATE IN LOCO NON OGGETTO DEGLI ATTI

- N.1 Corpi di fabbrica (struttura a blocchetti) per complessivi mq.57,00;
- N.1 Corpi di fabbrica (tettoia) per complessivi mq.55,00;

Per i due corpi di fabbricati rivenuti e privi di qualsiasi autorizzazione edilizia, è il caso di soffermarsi ad effettuare una riflessione in merito al costo di una loro eventuale sanatoria.

Se pur parzialmente aperti sul fronte a valle ed essendo chiusi sui restanti tre lati, non possono essere considerate come tettoie pertinenziali all'abitazione e vanno considerati come nuovi

corpi di fabbrica.

Per il calcolo degli oneri, si procede nel seguente modo, andando a calcolare i mc di fabbricato da sanare:

- Corpo 1: $57,00 \text{ mq} \times 3,20 \text{ Hmedia} = 182,40 \text{ mc}$;

- Corpo 2: $55,00 \text{ mq} \times 3,80 \text{ Hmedia} = 209,00 \text{ mc}$;

sommano complessivi 391,40 mc.

A questo punto si procede con il calcolo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:

1. Urbanizzazione primaria: $391,40 \text{ mc} \times 13,68 \text{ €/mc} = 5.354,35 \text{ €}$;

2. Urbanizzazione secondaria: $391,40 \text{ mc} \times 4,22 \text{ €/mc} = 1.651,71 \text{ €}$;

3. Costo costruzione: $112 \text{ mq} \times 274,15 \text{ €/mq} = 30.704,80 \text{ €} \times 7\% = 2.149,34 \text{ €}$.

La somma dei tre importi determina un costo complessivo pari a 9.155,40 €, i quali vanno

raddoppiati in quanto trattasi di opere costruite senza il loro pagamento, quindi si determina

un costo di costruzione da pagare al Comune di Potenza pari a 18.310,80 €.

A tale costo va aggiunto l'asservimento del terreno, e nello specifico, essendo le particelle

pignorate già asservite, andrebbe acquistata la volumetria dal comune di Potenza. Infatti, il

comune consente di asservire terreni di proprietà con indice di edificabilità fondiaria pari a

0,03 mc/mq per un costo pari a circa 1,60 €/mq.

Nella specifica situazione il terreno da asservire per sanare i due locali sarebbe il seguente, e

comporterebbe il seguente costo:

- $\text{mc } 391,40 / 0,03 \text{ mc/mq} = 13.047 \text{ mq} \times 1,60 \text{ €/mq} = 20.875,20 \text{ €}$.

Da quanto è stato descritto, si può evincere che il costo da sostenere al comune di Potenza per

sanare i due corpi è pari a € 39.186,00, oltre alle relative spese tecniche per la presentazione

della pratica edilizia.

Il valore venale dei due corpi, considerando un valore di mercato pari a 350,00 €/mq, è pari a



39.200,00 €, quindi in conclusione a parere dello scrivente, è consigliabile demolire le stesse prima della messa in vendita.

Il costo della demolizione dei due corpi e la sistemazione dell'area circostanti si può stimare in circa € 8.000,00, comprendente demolizione, carico e trasporto in discariche autorizzate dei materiali rivenienti dalle demolizioni.

Riassumendo (vedi riepilogo generale stime per immobili e terreni Allegato n.12):

Unità Immobiliare n.1 – Valore complessivo	€ 117.754,25
--	--------------

Unità Immobiliare n.2 – Valore complessivo	€ 21.808,00
--	-------------

Deposito fg. 31 part.1253 – Valore complessivo	€ 16.790,00
--	-------------

Terreni – Valore complessivo	€ 2279,25
------------------------------	-----------

Demolizione strutture ritrovare in loco non agli atti (a detrarre)	- €.
--	------

8000,00	
---------	--

TOTALE COMPLESSIVO PERIZIA DI STIMA	€ 150.631,50
--	---------------------

ED IN C.T.	€ 150.000,00
-------------------	---------------------

Questo n.10:

10) Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;

Risposta al quesito n.10:

Dall'esame visivo dei luoghi ed in seguito a quanto relazionato sopralluogo, è parere dello scrivente che la vendita dei beni in un lotto unico abbia dei vantaggi in quanto gli immobili ed i fondi oggetto di pignoramento furono tutti concepiti ed utilizzati a servizio delle attività di natura agricola che i debitori eseguiti hanno svolto in passato

Tuttavia considerando che allo stato attuale tale attività non viene esercitata, per quanto potuto accertare in fase di sopralluogo, è plausibile una separazione in più lotti per destinazioni

finali d'uso differenti.

Pertanto, ove ritenuta opportuna, si potranno effettuare le seguenti suddivisioni:

Lotto 1) Immobile di mq. 118,02 (unità immobiliare n.1) + corte pertinenziale mq 564 –

Valore Stimato € 117.754,25 - Comune di Potenza;

• Foglio: 31 Particelle: 1253 - Categoria A/3 (abitazione di tipo economico) -

Classe 4 – Consistenza 5,5 vani - Rendita Euro 267,01 - Indirizzo: Via Donnadezio n. 149

Piano: T -1;

In riferimento al lotto in esame, è necessario evidenziare che per poter accedere ai beni, oc-

correrà prevedere una servitù di passaggio all'interno della particella 108 del foglio n. 31 del

comune di Potenza **non oggetto di pignoramento**, per poter accedere direttamente dalla Via

Donnadezio. La viabilità interna risulta comunque già ben definita.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Lotto 2) – Deposito mq.46,40 (unità immobiliare n.2) + Deposito mq 33,58 (deposito fg.

31 part. 1253) – Valore Stimato € 38.598,00 - Comune di Potenza

• Foglio: 31 Particelle: 1251 - Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) -

Classe 3 – Consistenza 33 mq - Rendita Euro 68,17 mq - Indirizzo: Via Donnadezio

Piano: SS1-T

• Deposito accatastato al fg. 31 part. 1253- Indirizzo: Via Donnadezio - Piano: SS1-T

In riferimento al lotto in esame, è necessario innanzitutto evidenziare che i due depositi costi-

tuiscono un unico fabbricato seppur dotati di ingressi indipendenti sia al piano terra che al

piano seminterrato. Pertanto è auspicabile la loro vendita in un unico lotto.

Lo scrivente evidenzia inoltre che per poter accedere ai beni, occorrerà prevedere una servi-

tù di passaggio all'interno della particella 108 del foglio n. 31 del comune di Potenza **non**

oggetto di pignoramento, per poter accedere direttamente dalla Via Donnadezio. La viabilità

interna risulta comunque già ben definita.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Lotto 3) – Terreni are 68 ca 16 - Valore stimato €. 2279,25 – Comune di Potenza - Indirizzo: Via Donnadezio (ex C.da Baragiano)

a) Foglio 31 Particella: 771 – Seminativo cl. 4ª – Superficie are 06 ca 70 – Reddito Dominicale Euro 0,69 – Agrario euro 0,87;

b) Foglio 31 Particella: 772 – Seminativo cl. 4ª – Superficie are 11 ca 06 – Reddito Dominicale Euro 1,14 – Agrario euro 1,43;

c) Foglio 31 Particella: 773 – Seminativo cl. 4ª – Superficie are 09 ca 76 – Reddito Dominicale Euro 1,01 – Agrario euro 1,26;

d) Foglio 31 Particella: 103 – Seminativo cl. 4ª – Superficie are 04 ca 60 – Reddito Dominicale Euro 0,48 – Agrario euro 0,59

e) Foglio 31 Particella: 105 – Pascolo cl. 2ª – Superficie are 12 ca 16 – Reddito Dominicale Euro 0,69 – Agrario euro 0,57

f) Foglio 31 Particella: 107 – Vigneto cl. 3ª – Superficie are 08 ca 85 – Reddito Dominicale Euro 3,20 – Agrario euro 2,51

g) Foglio 31 Particella: 1254 – Seminativo cl. 4ª – Superficie are 15 ca 03 – Reddito Dominicale Euro 1,55 – Agrario euro 1,94

Il lotto in argomento non possiede un accesso indipendente in quanto l'accesso ai fondi è vincolato dall'attraversamento della particella 108 del foglio n. 31 del comune di Potenza, così come indicato per il lotto n.1 e n.2 Per quanto innanzi evidenziato, occorrerà effettuare dei frazionamenti per la costituzione di una servitù di passaggio onde consentire all'acquirente del presente lotto di accedere alle proprietà.

. La viabilità interna risulta comunque già ben definita

Quesito n.11:

11) Nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero; dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

Risposta al quesito n.11:

Nello specifico non ricorre il caso di cui al quesito in esame.

Quesito n.12:

12) Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;

Risposta al quesito n.12:

Per la specificità dei beni oggetto di pignoramento costituiti da terreni e immobili atti a soddisfare in passato i fabbisogni di una piccola azienda agricola a conduzione familiare nonché per la mancanza di un mercato nella zona per questa specificità di offerta, ritengo di poter affermare che non è facilmente possibile poter locare l'abitazione di tipo economico (escludendo i due depositi ed i terreni) se non ad eventuale altra famiglia dedita alla stessa tipologia di attività. Ma in tal caso il canone risultante deriverebbe da esclusiva trattativa tra le parti e non da canoni di mercato utilizzati nella zona attualmente inesistenti.

Quesito n.13:

13) Dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;

Risposta al quesito n.13:

Allo stato attuale il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta munito di attestato di prestazione energetica a nome del sig. [REDACTED] dalle

indagini effettuate presso i competenti uffici Regionali, a seguito di richiesta dello scrivente,
 è stato accertato, come si evince dalla attestazione consegnata, (Crf. All. n. 10) che non risulta depositato alcun attestato di certificazione energetica.

Quesito n.14:

14) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi:
 comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limiti per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

Risposta al quesito n.14:

Tutta la documentazione, compresa la presente, è stata scannerizzata e/o prodotta in formato elettronico PDF. Sono, inoltre, state prodotte due tabelle nelle quali, in una sono elencati tutti i terreni e nell'altra sono elencati i fabbricati ed in ciascuna sono riportate le notizie richieste nel quesito a fronte (Crf. All. n. 13).

Quesito n.15:

14) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Risposta al quesito n.15:

E' stata approntata la documentazione fotografica richiesta sia in formato cartaceo sia in formato digitale (Crf. All. n. 03: Documentazione fotografica)

Conclusioni

Ritenendo di [REDACTED] evuto, relativo ai beni oggetto di pi-

gnoramento, rassegno la presente relazione corredata dagli allegati di seguito elencati.

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami porgo

Distinti Saluti

Potenza lì, 06/12/2016

Il C.T.U. Ing. Luca LORUSSO

Allegati:

01) Verball di sopralluogo;

02) Inquadramento territoriale dei beni;

03) Documentazione fotografica;

04) Visure catastali ed estratto di mappa;

05) Planimetria catastali e planimetrie rilevate in fase di sopralluogo;

06) Certificato di residenza storica [redacted];

07) Stato di famiglia [redacted];

08) Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/10/2016;

09) Certificato di morte [redacted];

10) Autorizzazioni edilizie, agibilità degli immobili e Certificazione energetica;

11) Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata;

12) Riepilogo generale stime per immobili e terreni;

13) Tabella riepilogativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare;

14) Specifica delle competenze tecniche del C.T.U. e spese sostenute.