



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" s.n.c.
CONTRO

R.G. n° 171/95

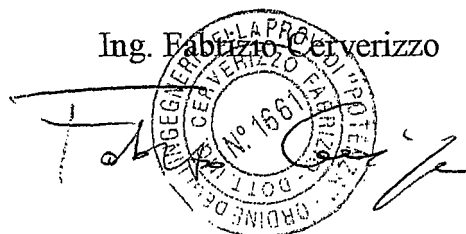
G.E. Dott.ssa Marina Mainenti

RELAZIONE TECNICA

Potenza 15/11/2006

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di
Espropriazione Immobiliare promosso da xxxxxxxxxxxxxxxx
snc"contro

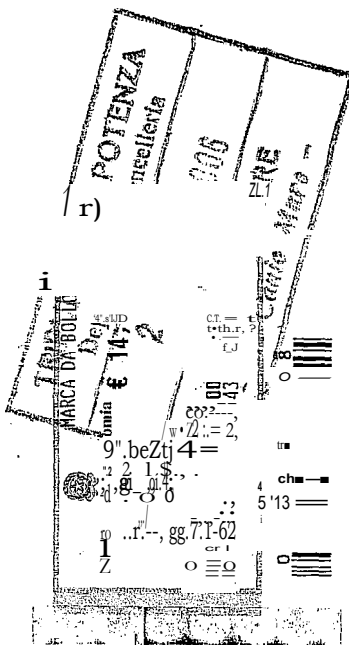


PREMESSA

Con propria ordinanza del 12/05/2006 il Giudice Istruttore Dott.ssa Marina Mainenti nominava lo scrivente consulente tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Nella stessa udienza del 12/05/2006, dopo il giuramento di rito, gli poneva i seguenti quesiti :

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 C.p.c. è necessaria e però manca in atti o non è idonea, riferisca l'esperto di tale assenza o idoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è idonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o idonea (descrizione da accludere, a guisa di



introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica

del teneno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28/2/85 n.47, e succ.mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, commal, del citato T.U.; ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85;

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11) Corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via, località, confini, estensione e dati

catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e 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 al piano ed al numero di interno);

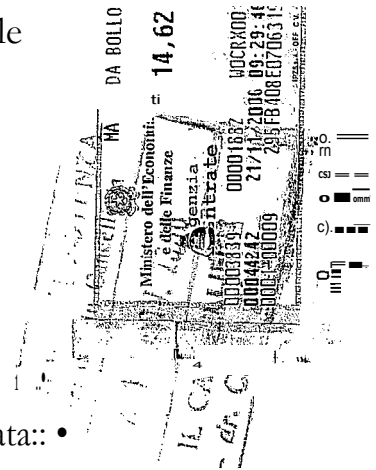
12) Estragga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

Ancora il g.e. ricordava all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito- e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Lo scrivente accettava l'incarico e chiedeva ed otteneva :

- Termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con il decreto di nomina per il 19/1/07, per il deposito della relazione;
- Autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove

debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, atti e documenti ivi depositati.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione allegata: •
al fascicolo ritirata in data 16/05/2006, ho convocato le
per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissando
l'appuntamento, per il giorno 26/10/2006 alle ore 17,00 presso
la proprietà della sig.ra _____ in contrada
Piatamone nel comune di Pignola (PZ) oggetto della perizia
stessa. Sul posto sono intervenuti la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx
ed il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, marito della convenuta, come si
evince dal verbale redatto nell'occasione (Allegato 1) , e li ho
effettuato il rilievo di tale proprietà effettuando anche diverse
foto. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del
Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio
Urbanistico del Comune di Pignola, dove ho eseguito



numerose ed accurate visure allo scopo di poter adempiere nel miglior modo possibile al mandato.

RISPOSTA AI QUESITI



1) 2) 1) beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art.567 C.p.c. è necessaria ed è risultata completa ed idonea;



4) L'immobile pignorato si trova nel Comune di Pignola (PZ) in Contrada Piatamone e comprende due particelle del foglio 16 del Comune di Pignola, ossia la particella 521(ex 138) e la particella 392 entrostante alla particella 521. La superficie totale è di circa 4,76 are e confina con le proprietà di

La quasi totalità della superficie è occupata da un fabbricato a due piani con cinque vani ed accessori di cui si allegano le piantine (allegato 4). Pertanto è stata verificata la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.



5) Il bene è di proprietà della sig. ed è libero.

6) Il debitore è in comunione di beni col marito sig.

7) Non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.



8) Non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che risulteranno non opponibili all'acquirente.



9) Il bene risulta avere la regolarità edilizia e urbanistica con relativa dichiarazione di agibilità per il fabbricato. Le particelle pignorate risultano ricadere in "Zona Territoriale Omogenea di Espansione C9" con indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,80 mc/mq del P.R.G. del Comune di Pignola come risulta dal certificato di destinazione urbanistica;

10) Stima dell'immobile:

L'immobile pignorato è composto da un fabbricato a un piano abitabile più un piano a sottotetto e un terreno attiguo al fabbricato. La superficie del piano abitabile è di circa m² 48,4 più m² 9,72 di balconata, mentre la superficie del piano sottotetto è di circa m² 52,3 (allegati 4a e 4b). Il terreno attiguo al fabbricato è di circa m² 230 di terreno incolto.

Per ciò che concerne il valore di mercato, considerate le caratteristiche e condizioni dell'immobile e dell'intera area asservita, consultate diverse agenzie immobiliari e prese in esame le compravendite effettuate nella zona che è appunto una "Zona territoriale omogenea di espansione", il sottoscritto ritiene di attribuire un valore di E1.600,00 al metro quadrato alla zona di fabbricato abitabile e di e1.000,00 al metro quadrato al piano sottotetto. Il terreno invece in tale zona, ha un valore di mercato di circa e70,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha una stima dell'intero immobile così suddivisa:

- Superficie abitabile: $m^2 58,12(48,4+9,72)$ x **e1.600,00**
= **E 92.992,00.**
- Superficie sottotetto: $m^2 52,3$ x **e1.000,00** =
E 52.300,00
- Terreno: $m^2 230$ x E70,00= E16.100,00



Il valore complessivo dell'immobile è pertanto

E161.392,00.



Si sottolinea inoltre che, avendo il terreno una estensione ben definita con asservimento esclusivo al fabbricato in esso insistente, sarebbe opportuno disporre la vendita in un unico lotto.



Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, li 15 Novembre 2006.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

