

Giancarlo Basta
geometra

Tribunale di Potenza
Procedimento di Espropriazione Immobiliare
Banca Popolare di Bari /
n. 229/95 R. G. Esec.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Indice:

– Premessa	pag. 02
– Accertamenti preliminari e sopralluogo	pag. 03
– Premessa inerente la verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ. (quesiti numeri 1., 2. e 3.)	pag. 04
– Parte I – Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 4., 5., 6., 7., 8.	pag. 04
– Parte II – Regolarità urbanistica ed agibilità dell'immobile (quesito numero 9.) ..	pag. 10
– Parte III – Valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato (quesito numero 10)	pag. 11
– Conclusioni	pag. 13
– Nota – specifica	pag. 15

Allegati:

Allegato A – N. 02 Verbali di accesso;
Allegato B – Numero 36 fotografie dei luoghi;
Allegato C – Planimetrie degli immobili urbani, in scala 1: 100;
Allegato D – Planimetrie del NCT e del NCEU, in scala 1: 100 e 1: 2000;
Allegato E – Visure Catastali;
Allegato F – Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Potenza;
Allegato G – Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza al signor

Allegato H – Riepilogo – Descrizione finale dell'immobile con la relativa
planimetria (quesito 11), e CD – Rom, contenente n. 04 file relativi a:
1. il Riepilogo – Descrizione finale dell'immobile con la relativa
planimetria, in formato Microsoft Word;
2. la Relazione della consulenza tecnica d'ufficio in formato Microsoft
Word;
3. i due file in formato “.pdf” per Adobe Acrobat, dei suddetti documenti
(punti 1. e 2.);
oltre che tutte le 36 fotografie, in formato Jpeg, così come poste in
allegato cartaceo, così come espressamente richiesto nel quesito 11.

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare Banca Popolare di Bari /
n. 229 / 95 R. G. Esec.

Premessa

Nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare pendente presso l'Onorevole Tribunale di Potenza tra la Banca Popolare di Bari, contro
n. 229 / 95 R. G. Esec., il signor G. I. dott.ssa Mainenti Marina nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto geometra Basta Giancarlo e all'udienza del 12.05.2006, prestato 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 od. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità 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 inidonea, sia in beni per i quali la 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 inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda limitatamente agli altri 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 terreno 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, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 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 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 un riepilogo descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: 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);
12. estraiga 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.

Accertamenti preliminari e sopralluogo

Esaminati gli atti di causa il sottoscritto, datane legale comunicazione alle parti ed ai loro legali con raccomandate nn. 12803012174-3, 12803012171-0, 13179790258-1, 12803012172-1 e 12803012173-2 del 14.09.2006, fissava il sopralluogo per il giorno 02.ottobre.2006.

All'appuntamento fissato, il sottoscritto ha incontrato il signor ; dopo una congrua attesa di circa trenta minuti, constatata l'assenza delle altre parti invitate, il sottoscritto consulente si è recato, con il predetto signor e con la propria collaboratrice signora presso gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, dove ha effettuato le necessarie ispezioni rilevazioni e misurazioni, atte all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Si è reso necessario un ulteriore accesso ai luoghi, al fine di completare le necessarie ispezioni rilevazioni e misurazioni (si veda il relativo Verbale di Accesso, posto all'allegato A della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio).

Il sottoscritto consulente, con l'aiuto della propria collaboratrice signora ha proceduto all'effettuazione delle necessarie misurazioni e rilevazioni, utili all'espletamento

dell'incarico ricevuto.

Le risultanze del lavoro del sottoscritto, sono riportate nella presente relazione ed illustrate sulle allegate planimetrie e con l'ausilio dell'allegata documentazione fotografica; il sottoscritto ha scattato numero 36 fotografie, poste all'allegato B.

Esaminati gli atti, effettuati i sopralluoghi e le necessarie ricerche documentali, presso l'Agenzia del Territorio di Potenza (Catasto) e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Potenza, il sottoscritto espone le risultanze del suo lavoro nella presente relazione, composta dalle seguenti parti, precedute da una premessa, inerente la verifica della documentazione ex art. 567 CPC:

- > Parte I – Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 4., 5., 6., 7., 8.;
- > Parte II – Regolarità urbanistica ed agibilità dell'immobile (quesito numero 9.);
- > Parte III – Valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato (quesito numero 10.).

PREMESSA

Premessa inerente la verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ. (quesiti numeri 1., 2. e 3.)

Nel fascicolo prodotto agli Atti di Causa dalla Banca di Lucania SpA, risulta essere presente la prescritta documentazione; si provvederà, pertanto, all'espletamento dell'incarico professionale affidato.

Si precisa che la documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ., posta agli Atti, è inerente l'effettiva identificazione catastale attuale degli immobili, la quale è diversa da quella indicata nell'Atto di Pignoramento immobiliare; infatti, la particella catastale numero 174 (ex 136/b) del Foglio 56 del Comune di Potenza, con entrostante fabbricato, attualmente è identificata dalle particelle numero 227 (terreno) e 228 (fabbricato), degli stessi Foglio e Comune.

Parte I – Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 4., 5., 6, 7. e 8

Identificazione e descrizione degli immobili (quesito 4.):

Gli immobili oggetto di stima (si vedano le fotografie poste all'allegato B e le planimetrie poste agli allegati C e D), possiedono i seguenti dati catastali (si vedano le relative visure catastali, poste all'allegato E):

Terreni

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati Identificativi:

Comune di Potenza (PZ) **Foglio 54 particella 15.**

Dati di classamento:

Qualità Pascolo, Classe 3[^], Superficie Ha 00.10.60, Reddito Dominicale Euro 0,49, Reddito

Agrario Euro 0,38.

Intestati:

1.

Proprietà per 1000/1000.

SECONDA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati Identificativi:

Comune di Potenza (PZ) **Foglio 56 particella 227.**

Dati di classamento:

Qualità Pascolo, Classe 2[^], Superficie Ha 00.41.65, Reddito Dominicale Euro 2,37, Reddito Agrario Euro 1,94.

Intestati:

1.

Proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliari urbane:

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Dati Identificativi:

Comune di Potenza (PZ) **Foglio 56 particella 228 sub. 1.**

Dati di classamento:

Categoria C/2, Classe 3[^], Consistenza 44,00 metri quadrati, rendita Euro 90,90.

Indirizzo:

Contrada Caira n. 3/A, piano S1.

Intestati:

1.

Proprietà.

SECONDA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Dati Identificativi:

Comune di Potenza (PZ) **Foglio 56 particella 228 sub. 2.**

Dati di classamento:

Categoria C/2, Classe 2[^], Consistenza 55,00 metri quadrati, rendita Euro 96,58.

Indirizzo:

Contrada Caira n. 3/A, piano S1.

Intestati:

1. Proprietà.

TERZA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Dati Identificativi:

Comune di Potenza (PZ) **Foglio 56 particella 228 sub. 3.**

Dati di classamento:

Categoria A/2, Classe 3[^], Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 335,70.

Indirizzo:

Contrada Caira n. 3/A, piano T.

Intestati:

1. Proprietà.

Le caratteristiche salienti degli immobili sono:

I terreni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, così come sopra elencati, sono costituiti da due appezzamenti di terreno, entrambi ricadenti in zona agricola (si veda il Certificato di destinazione urbanistica, posto all'allegato F della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio):

il primo, catastalmente individuato dalla **particella numero 15 del Foglio 54 del Comune di Potenza** (si vedano le fotografie da numero 34 a numero 36, poste all'allegato B), il quale possiede una modesta entità di superficie, risulta essere stato asservito per ottenere la volumetria del fabbricato realizzato, catastalmente individuato dal numero di mappa 228 del Foglio 56 del Comune di Potenza.

Esso, date le caratteristiche e la qualità catastale posseduta e considerato che ricade in zona agricola, può effettivamente considerarsi di qualità pascolo; inoltre, per metri quadrati 123,00, esso ricade in zona sottoposta a vincolo dall'Autorità di Bacino per rischio frane (si veda il Certificato di destinazione urbanistica, posto all'allegato F della presente relazione tecnica);

il secondo, catastalmente individuato dalla **particella numero 227 del Foglio 56 del Comune di Potenza** (ex 174, a sua volta ex 136/b) (si vedano le fotografie da numero 02 a numero 10, poste all'allegato B), di fatto, date le caratteristiche e la qualità catastale posseduta e considerato che ricade in zona agricola, può effettivamente considerarsi di qualità pascolo.

Inoltre, per metri quadrati 189,00, esso ricade in zona sottoposta a vincolo dall'Autorità di Bacino per rischio frane (si veda il Certificato di destinazione urbanistica, posto all'allegato F della presente relazione tecnica).

Praticamente, tutti i suoli non possiedono attualmente alcun potenziale edificatorio, perché questo è già stato utilizzato per la costruzione del fabbricato catastalmente individuato dalla particella numero 228 del Foglio 56 del Comune di Potenza.

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare, insistono tutte all'interno di un unico fabbricato a struttura portante in cemento armato (il quale nasce come fabbricato rurale, si vedano le fotografie da numero 12 a numero 20, poste all'allegato B della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio), sito alla località Contrada Caira del Comune di Potenza (PZ); queste, sono costituite catastalmente da tre distinte unità immobiliari urbane individuate da:

Foglio 56 particella numero 228 subalterno 1 (si vedano le fotografie da numero 31 a numero 33, poste all'allegato B), la quale non possiede né opere di finitura né impianti;

Foglio 56 particella numero 228 subalterno 2 (si vedano le fotografie da numero 29 a numero 30, poste all'allegato B), la quale non possiede né opere di finitura né impianti;

Foglio 56 particella numero 228 subalterno 3 (si vedano le fotografie da numero 21 a numero 28, poste all'allegato B), la quale necessita almeno delle seguenti opere di manutenzione:

1. battiscopa;
2. chiusura di tracce a parete, degli impianti;
3. rivestimenti di bagni e cucina;
4. pavimentazione esterna dei balconi;
5. opere di dipintura delle pareti;

6. pitturazione dei termosifoni;
7. completamenti impianto elettrico (placchette di rivestimento di prese ed interruttori);
8. porzioni di intonaco.

Esse, di fatto, attualmente, sono costituite da due distinte unità immobiliari urbane: un appartamento posto al piano terra (catastalmente individuato dalla particella **numero 228 subalterno 3**, del Foglio 56 del Comune di Potenza) ed un deposito posto al piano seminterrato (catastalmente individuato dalle particelle **numero 228 subalterni 1 e 2**, del Foglio 56 del Comune di Potenza).

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato realizzato tra gli anni 1990 – 1992.

L'intero fabbricato, nel quale insistono le unità immobiliari urbane oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, avente la struttura portante in cemento armato, possiede uno stato di conservazione discreto ed in alcune parti limitate pessimo e, pertanto, necessita di opere di completamento e di straordinaria manutenzione (si vedano le fotografie da numero 12 a numero 20, poste all'allegato B della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio); andrebbero inoltre verificate le capacità di coibenza termica ed acustica del fabbricato, sia per ottemperanza alla normativa vigente e sia per il normale confort abitativo.

Si evidenzia, inoltre, che:

I subalterni numeri 1 e 2 (posti al primo livello, piano seminterrato) della particella 228 del Foglio 56 del Comune di Potenza, in realtà, nell'attuale stato di fatto emerso dalle ispezioni fatte dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, costituiscono una unica unità immobiliare urbana, allo stato di rifinitura grezzo, privo di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni (alcune finestre risultano essere state provvisoriamente murate) ed impianti di ogni genere; la relativa Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza, attribuisce alla stessa l'uso di garage.

Il subalterno numero 3 (posto secondo livello, piano terra) della particella 228 del Foglio 56 del Comune di Potenza, pur essendo stato accatastato come abitazione ed essendo tale anche di fatto, in realtà è costituito, in ragione della Concessione Edilizia numero 346/89 rilasciata dal Comune di Potenza, da una superficie con destinazione d'uso di deposito e da una superficie con destinazione d'uso abitativo.

L'abitazione possiede tutti i necessari impianti: idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento e manca solamente di alcune opere di finitura, come precedentemente detto.

Dati metrici degli immobili da stimare (si vedano le planimetrie poste agli allegati C e D):

Tabella di calcolo delle superfici nette e commerciali:

[Dai seguenti calcoli delle superfici, sono state escluse quelle inerenti il piccolo deposito con sovrastante terrazzino, in quanto essi risultano essere abusivi e, pertanto, ai fini di stima, privi di valore economico; inoltre, i depositi posti al piano seminterrato sono stati considerati nella destinazione d'uso di garage e nello stato di consistenza in cui essi dovrebbero essere riportati, privi, cioè, dei tramezzi divisorii interni, anch'essi costituenti opere abusive].

<i>Vano/Pertinenza/Terreno</i>	<i>Unità</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie commerciale</i>
--------------------------------	--------------	-------------------------	-------------------------------

<i>Immobili urbani</i>			
PIANO SEMINTERRATO			
Deposito al Piano seminterrato (subalterno 1)			
Garage	mq.	49,53	
Totale sup. netta	mq.	49,53	
TOTALE sup. commerciale	mq.		59,11
PIANO SEMINTERRATO			
Deposito al Piano seminterrato (subalterno 2)			
Garage	mq.	52,52	
Totale sup. netta	mq.	52,52	
TOTALE sup. commerciale	mq.		62,12
TOTALE complessivo GARAGE	mq.		121,23
PIANO TERRA			
Appartamento al Piano Terra (subalterno 3)			
A) Destinazione d'uso ABITATIVA			
Ingresso – soggiorno	mq.	22,22	
Cucina – pranzo	mq.	23,23	
Corridoio	mq.	1,42	
Balcone 1	mq.	3,24	0,81
Balcone 2	mq.	9,64	2,41
Totale sup. netta (al netto dei balconi)	mq.	59,75	
B) Destinazione d'uso DEPOSITO			
Vano 1	mq.	13,51	
Vano 2	mq.	17,81	
Vano 3	mq.	12,43	
Bagno	mq.	8,72	
W. C.	mq.	3,62	
Corridoio	mq.	5,00	
Balcone 3	mq.	3,72	0,93
Totale sup. netta (al netto dei balconi)	mq.	61,09	
TOTALE sup. commerciale ABITATIVA (compreso balconi)	mq.		59,83
TOTALE sup. commerciale DEPOSITO (compreso balconi)	mq.		75,32

Terreni			
Particella numero 15 del Foglio 54	Ha	00.10.60	00.10.60
Particella numero 227 del Foglio 56	Ha	00.41.65	00.41.65
TOTALE superficie commerciale TERRENI	Ha		00.52.25

Dai calcoli posti nella suesposta tabella ed in ragione della rilasciata Concessione Edilizia n. 346/89, si evince che la superficie totale avente destinazione d'uso abitativo è pari a metri quadrati 59,83 [attuale abitazione, porzione del subalterno 3, piano terra], la superficie totale avente destinazione d'uso deposito è pari a metri quadrati 75,32 [attuale abitazione, porzione del subalterno 3, piano terra] e la superficie avente destinazione d'uso garage è pari a metri quadrati 121,23 (mq. 59,11 [attuale deposito, subalterno 1, piano seminterrato] + mq. 62,12 [attuale deposito, subalterno 2, piano seminterrato]).

Verifica della corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli catastali (quesito 4):

Non vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'Atto di pignoramento e quelli catastali.

Infatti, la particella catastale numero 174 (ex 136/b) del Foglio 56 del Comune di Potenza, con entrostante fabbricato, attualmente è identificata dalle particelle numero 227 (terreno) e 228 (fabbricato), degli stessi Foglio e Comune.

Si precisa che la documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ., posta agli Atti, è inerente l'effettiva identificazione catastale attuale degli immobili, la quale è diversa da quella indicata nell'Atto di Pignoramento immobiliare; infatti, la particella catastale numero 174 (ex 136/b) del Foglio 56 del Comune di Potenza, con entrostante fabbricato, così come individuata nell'Atto di pignoramento, attualmente è identificata dalle particelle numero 227 (terreno) e 228 (fabbricato), degli stessi Foglio e Comune.

Stato di possesso dei beni (quesito 5):

Gli immobili sono attualmente inutilizzati ed in stato di semi abbandono.

Regime patrimoniale del debitore (quesito 6):

Il signor

tale informazione è stata ottenuta dal sottoscritto consulente direttamente dal signor

Formalità, vincoli od oneri, che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 7):

Esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente; l'acquirente dovrà ripristinare lo stato dei luoghi in ragione della Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza al signor (si veda l'allegato G) e, precisamente:

1. dovrà demolire tutta la tramezzatura interna posta nei depositi al piano seminterrato, abusivamente realizzata;
2. dovrà ripristinare le giuste aperture al piano seminterrato, nonché l'intercapedine circostante

- lo stesso, così come indicato nella Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza;
3. dovrà demolire il piccolo deposito adiacente la struttura, abusivamente realizzato;
 4. dovrà ripristinare la giusta destinazione d'uso: **A)** di deposito, alla porzione del piano terra, in ragione della Concessione Edilizia n. 346/89 rilasciata dal Comune di Potenza, anche separandolo, mediante la creazione di accesso indipendente (sempre secondo quanto indicato nella detta Concessione Edilizia n. 346/89), dalla restante parte avente la destinazione d'uso abitativa e **B)** di garage al piano seminterrato;
 5. dovrà ripristinare i vani abitativi alla porzione del piano terra avente destinazione d'uso abitativa, in ragione della Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza.

Dovrà, inoltre, rettificare:

1. l'accatastamento del subalterno 3, posto al piano terra, erroneamente accatastato come abitativo; in realtà il piano terra dovrà, catastalmente, essere individuato da un'abitazione e da un deposito, così come prevede la detta Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza;
2. l'accatastamento dei subalterni 1 e 2, posti al piano seminterrato, erroneamente accatastati come depositi; in realtà il piano seminterrato dovrà, catastalmente, essere individuato da un garage, così come prevede la detta Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza.

In alternativa alla messa in pristino stato del fabbricato, in ragione della detta Concessione Edilizia n. 346/89, l'acquirente del fabbricato, se vorrà, potrà usufruire (previo studio e valutazione delle opere effettivamente suscettibili di sanatoria, in ragione della Legge Regionale 12 novembre 2004, n. 18, di seguito detta) dei benefici della Legge Regionale 12 novembre 2004, n. 18 : “*Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all'art. 32 del Decreto Legge 30.09.2003, n. 269*”, al fine di conservare, per quanto possibile, lo stato attuale dei luoghi mediante la richiesta di Condono Edilizio da presentare al Comune di Potenza; detta richiesta dovrà essere inoltrata entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di acquisto dell'immobile.

Si ritiene importante precisare che il sottoscritto consulente, a seguito di specifiche ed idonee indagini svolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Potenza, ha trovato che il signor ha già presentato una domanda di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n. 724/94, in data 01.03.1995; tuttavia, questa, è ancora in fase di istruttoria ed i suoi esiti potrebbero anche non essere positivi e, comunque, l'oggetto di Condono Edilizio, richiesto nella detta domanda, riguarda solamente il cambio di destinazione d'uso (da deposito ad abitazione) di circa 42,00 metri quadrati, posti a piano terra.

Quindi, la domanda di Condono Edilizio presentata dal signor non richiede il Condono per tutti gli ulteriori abusi edilizi riscontrati dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio al momento dell'accesso ai luoghi; si ribadisce e sottolinea che la detta domanda di Condono Edilizio è ancora in fase di istruttoria presso gli Uffici Tecnici del Comune di Potenza e che, pertanto, potrebbe anche non avere esito positivo.

Formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellati e che risulteranno non opponibili all'acquirente (quesito 8):

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e che, pertanto, risulteranno non opponibili all'acquirente.

Parte II – Regolarità urbanistica ed agibilità dell'immobile (quesito numero 9.)

Per quanto attiene il fabbricato oggetto del presente Procedimento di espropriazione immobiliare, a seguito di specifiche indagini svolte dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) e presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), l'immobile, nel suo complesso, non possiede regolarità urbanistica conforme alla Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza al signor
sono infatti presenti alcune difformità urbanistiche, sanabili mediante la loro rimozione, quindi:

A) mediante l'abbattimento delle opere abusivamente realizzate, date dalla presenza di un vano deposito adiacente il fabbricato (si vedano le fotografie numero 15 e 18 poste all'allegato B della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio) ed il sovrastante terrazzino;

B) mediante la messa in pristino stato dei due depositi posti al piano seminterrato, a formare l'originaria distinta unità immobiliare urbana (la quale, come da originaria Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza, era composta da un garage);

C) mediante la messa in pristino stato della superficie a deposito, posta al piano terra del fabbricato;

D) mediante la presentazione del Certificato di ultimazione dei lavori al Comune di Potenza e la rettifica degli accatastamenti in ragione della detta Concessione Edilizia n. 346/89.

Il fabbricato non possiede regolare Certificato di Abitabilità né possiede regolare Certificato di ultimazione dei lavori; quest'ultimo dovrà essere prodotto a cura ed onere del nuovo acquirente, mentre il Certificato di Abitabilità dovrà essere richiesto al Comune di Potenza, sempre dal nuovo acquirente, dopo la effettiva regolarizzazione del fabbricato in questione.

Parte III – Valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato (quesito numero 10)

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI URBANI

Calcolo del valore di mercato, attuale, delle unità immobiliari urbane:

Utilizzando, per la determinazione del più probabile valore economico di mercato degli immobili, il metodo del confronto diretto comparativo con altri immobili simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, corretto con opportuni parametri e coefficienti in ragione della vetustà, qualità e stato effettivi degli immobili oggetto di stima, si giunge ai seguenti calcoli per la determinazione dei prezzi teorici di mercato, preceduti dagli elementi costitutivi degli stessi (i valori parametrici posti a base di stima, al metro quadrato commerciale, adottati dal sottoscritto consulente, sono stati tratti da fonti autorevoli quali: la pubblicazione “*Il Consulente Immobiliare*” de “*Il Sole24 Ore*” e dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*; prendendo a base quei valori, si è adottato il valore reputato più equo dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, in ragione dell'effettivo stato dell'immobile e delle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rapportando lo stesso ad un ideale fabbricato aventi le cosiddette “caratteristiche di ordinarità”), successivamente, in considerazione dell'effettivo stato di manutenzione degli immobili oggetto di stima, i valori determinati saranno corretti con le somme occorrenti per ripristinare il perfetto stato di manutenzione e per la rimozione degli abusi edilizi presenti:

Calcolo del valore delle singole unità immobiliari urbane:

Elementi adottati per il calcolo delle unità immobiliari abitative:

1. Valore adottato per metro quadrato commerciale di un'abitazione nuova, avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quella oggetto di stima, riferito a zona periferica – rurale del Comune di Potenza, per il periodo attuale = € 800,00;
2. Coefficiente da applicare in ragione della vetustà, qualità e stato dell'immobile = 0,65;
3. Coefficiente da applicare per la destinazione d'uso quale deposito, al piano terra = 0,60;
4. Coefficiente da applicare per la destinazione d'uso quale garage, al piano seminterrato = 0,55;
5. Coefficiente complessivo da adottare per l'abitazione posta al piano terra = 0,65;
6. Coefficiente complessivo da adottare per il deposito posto al piano terra = $0,65 \times 0,60 = 0,39$;
7. Coefficiente complessivo da adottare per il garage posto al piano seminterrato = $0,65 \times 0,55 = 0,3575$;
8. Valore da adottare, per metro quadrato commerciale dell'abitazione posta al piano terra: € $800,00 \times 0,65 = € 520,00$;
9. Valore da adottare, per metro quadrato commerciale del deposito posto al piano terra: € $800,00 \times 0,39 = € 312,00$;
10. Valore da adottare, per metro quadrato commerciale del garage posto al piano seminterrato: € $800,00 \times 0,3575 = € 286,00$.

Calcolo del valore dell'appartamento, porzione del subalterno 3, posto al piano terra:

€ 520,00 x mq. 59,83 = **€ 31.111,60.**

Calcolo del valore del deposito, porzione del subalterno 3, posto al piano terra:

€ 312,00 x mq. 75,32 = **€ 23.499,84.**

Calcolo del valore del garage, subalterni 1 e 2, posto al piano seminterrato:

€ 286,00 x mq. 121,23 = **€ 34.671,78.**

Valore teorico di mercato, complessivo, delle unità immobiliari urbane = **€ 89.283,22.**

A questo punto del calcolo, in considerazione degli importi occorrenti per ripristinare il perfetto stato di manutenzione e la messa in pristino stato degli immobili, in ragione della Concessione Edilizia numero 346/89 rilasciata dal Comune di Potenza, così come detto nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, i valori teorici di stima, così come sopra determinati, sono corretti per ottenere il più probabile valore economico di mercato; quindi, si avrà:

€ 89.283,22 – € 20.000,00 = **€ 69.283,22.**

L'importo di € 20.000,00, detratto dal valore complessivo teorico di mercato dei fabbricati, così come sopra calcolato, è stato determinato forfettariamente dal sottoscritto consulente; esso è necessario a riportare il fabbricato sia nelle condizioni di un normale stato di manutenzione e sia nelle condizioni dettate dalla Concessione Edilizia numero 346/89, così come rilasciata dal Comune di Potenza, oltre che per sostenere le necessarie spese tecniche inerenti l'esecuzione dei lavori edili detti e le altrettanto necessarie rettifiche catastali, atte all'accatastamento dell'immobile secondo le destinazioni d'uso dello stesso, dettate dalla menzionata Concessione Edilizia n. 346/89.

CALCOLO DEL VALORE DEI TERRENI

Calcolo del valore di mercato, attuale, dei terreni:

Il valore di mercato dei terreni, aventi destinazione agricola, è stato calcolato sulla base dei dati determinati dalla “COMMISSIONE PROVINCIALE DI POTENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI – ANNO 2005 –”; tali valori sono attualmente in vigore.

Tale valore medio dei terreni è stato adottato dal sottoscritto consulente anche in ragione dei seguenti elementi:

1. Il potenziale edificatorio dei suoli è stato utilizzato per la realizzazione di un fabbricato rurale e, pertanto, essi non possiedono alcun potenziale edificatorio;
2. I suoli possiedono qualità di pascolo e sono di modeste dimensioni.

Calcolo del valore dei terreni:

Elementi adottati per il calcolo dei terreni:

1. Valore dei terreni, aventi qualità di pascolo, da adottare per ettaro = € 2.570,00.

Ha 00.52.25 x € 2.570,00 = € **1.342,83**.

In definitiva, il valore complessivo della massa dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, è dato da € 69.283,22 (valore complessivo dei fabbricati) + € 1.342,83 (valore complessivo dei terreni), per un totale complessivo pari ad € **70.626,05**.

Considerato che tutti gli immobili, oggetto di stima, appartengono per intero alla si avrà che il valore immobiliare posseduto dalla sarà pari al totale così come sopra determinato (ad € **€ 70.626,05**).

Infine, per quanto attiene il **punto numero 11 dell'incarico ricevuto**, alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è allegato (allegato F) un Cd – Rom, contenente n. 04 file relativi a:

Riepilogo – Descrizione finale dell'immobile con la relativa planimetria (quesito 11), e CD – Rom, contenente n. 04 file relativi a:

1. il Riepilogo – Descrizione finale dell'immobile con la relativa planimetria;
2. la Relazione della consulenza tecnica d'ufficio in formato Microsoft Word;
3. i due file in formato “.pdf” per Adobe Acrobat, dei suddetti documenti (punti 1. e 2.);

oltre che tutte le fotografie, in formato Jpeg, così come poste in allegato cartaceo, così come espressamente richiesto nel quesito 11.

Conclusioni

Sulla base di quanto ha rilevato sul luogo e di quanto ha considerato e dedotto nelle parti che precedono, il sottoscritto consulente così formula le sue risposte sintetiche e conclusive ai quesiti posti:

1. Gli immobili oggetto del Procedimento di espropriazione immobiliare sono costituiti da:

A. Numero due terreni, catastalmente identificati con: Comune di Potenza, Foglio 54 particella 15 e Foglio 56 particella 227;

B. Numero tre unità immobiliari urbane, catastalmente identificate da un'abitazione posta al piano terra (Foglio 56 particella 228 subalterni 3) e due depositi posti al piano seminterrato (Foglio 56 particella 228 subalterni 1, e 2).

2. Dalla Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza al signor

3. si evince che la superficie totale avente destinazione d'uso abitativo è pari a metri quadrati 59,83 [*attuale abitazione, porzione del subalterno 3, piano terra*], la superficie totale avente destinazione d'uso deposito è pari a metri quadrati 75,32 [*attuale abitazione, porzione del subalterno 3, piano terra*] e la superficie avente destinazione d'uso garage è pari a metri quadrati 121,23 (mq. 59,11 [*attuale deposito, subalterno 1, piano seminterrato*] + mq. 62,12 [*attuale deposito, subalterno 2, piano seminterrato*]).

3. Non vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e quelli catastali.

4. I beni non risultano essere utilizzati e versano in stato di degrado e semi abbandono.

5. Il signor

6. Vi sono vincoli ai quali un ipotetico compratore dovrà sottostare, per quanto attiene ai fabbricati oggetto di stima e del presente Procedimento di espropriazione immobiliare.

7. Non vi sono formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellati.

8. Il fabbricato edificato non possiede il Certificato di Abitabilità ed inoltre, possiede alcune irregolarità urbanistiche ed edilizie; i terreni hanno destinazione urbanistica agricola, con parte delle aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo dall'Autorità di Bacino per il rischio di frane;

9. Il valore complessivo dei beni stimati (terreni e fabbricati) ammonta ad **€ 70.626,05**, il valore della quota di proprietà spettante al signor è costituita dall'intero valore, dato dall'importo di **€ 70.626,05**.

Allega alla presente relazione:

Allegato A – N. 02 Verbali di accesso;

Allegato B – Numero 36 fotografie dei luoghi;

Allegato C – Planimetrie degli immobili urbani, in scala 1: 100;

Allegato D – Planimetrie del NCT e del NCEU, in scala 1: 100 e 1: 2000;

Allegato E – Visure Catastali;

Allegato F – Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Potenza;

Allegato G – Concessione Edilizia n. 346/89, rilasciata dal Comune di Potenza al signor

Allegato H – Riepilogo – Descrizione finale dell'immobile con la relativa planimetria (quesito 11), e CD – Rom, contenente n. 04 file relativi a:

4. il Riepilogo – Descrizione finale dell'immobile con la relativa planimetria, in formato Microsoft Word;
 5. la Relazione della consulenza tecnica d'ufficio in formato Microsoft Word;
 6. i due file in formato “.pdf” per Adobe Acrobat, dei suddetti documenti (punti 1. e 2.);
- oltre che tutte le 36 fotografie, in formato Jpeg, così come poste in allegato cartaceo, così come espressamente richiesto nel quesito 11.

Quanto sopra per adempiere l’incarico gentilmente conferitogli.

Potenza lì 05.11.2006

Il Consulente T. d'Ufficio
- geom. Basta Giancarlo -

Giancarlo Basta
geometra

a.giancarlo@tiscali.it