

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare**

Banca Popolare di Bari / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

numero 229 / 1995 R. G. E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geometra Basta Giancarlo

28 aprile 2024

Indice

- I. Premessa
- II. Attività tecnica svolta
 - 1. Accertamenti preliminari e sopralluogo
 - 2. Verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ.
- III. Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 4., 5., 6, 7. e 8
- IV. Regolarità urbanistica ed agibilità dell'immobile (quesito numero 9.)
- V. Valore degli immobili con l'indicazione del criterio di stima usato (quesito numero 10)
- VI. Appendice alla presente relazione tecnica
 - 3. Valutazione della formazione di eventuali lotti di vendita
- VII. Conclusioni
- VIII. Nota – specifica delle spese e dei compensi
- IX. Allegati
 - 4. Allegato A
 - 5. Allegato B
 - 6. Allegato C
 - 7. Allegato D
 - 8. Allegato E
 - 9. Allegato F
 - 10. Allegato G
 - 11. Allegato H
 - 12. Allegato I

Parte I

Premessa

Premessa

Nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare pendente presso l'Onorevole Tribunale di Potenza tra la Banca Popolare di Bari, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. 229 / 1995 R. G. Esec., il signor G. I. Dott.ssa Mainenti Marina nominava Esperto stimatore il sottoscritto

Geometra Basta Giancarlo e all'Udienza del 12 maggio 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:

1. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
2. 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;
3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
4. 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;
5. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. 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;

7. 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;
8. 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);
9. 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.

Successivamente, con il Provvedimento del 05 agosto 2023, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alborino Angela, Disponeva quanto segue:

"... ritenuto, altresì, necessario l'aggiornamento della perizia di stima degli immobili staggiti, stante la vetusta di quella in atti, risalente al 2006;

P.Q.M.

... Dispone che il già nominato CTU, geom. Giancarlo Basta, provveda ad aggiornare la perizia di stima degli immobili staggiti, previo sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario, mediante deposito di relazione entro il 19.01.2024."

(quanto virgolettato ed in carattere tipografico /corsivo/ è stato tratto dal suddetto Provvedimento del 05 agosto 2023, il quale, per comodità di consultazione, si pone anche all'allegato A della presente relazione tecnica d'ufficio).

Con le procedure del Processo Civile Telematico, in data 19 gennaio 2024 il sottoscritto chiedeva al Giudice dell'Esecuzione una proroga fino al giorno 30 aprile 2024, per l'espletamento

dell'incarico ricevuto, a motivo dei tempi necessari per acquisire la documentazione tecnica presso il Comune di Potenza; il Giudice dell'Esecuzione, con il Provvedimento del 19 gennaio 2024, concedeva la proroga richiesta e rinviava l'Udienza del 21 febbraio 2024, all'Udienza del 19 giugno 2024, ore 9.30 (si veda la relativa documentazione, posta all'allegato A della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio).

La presente relazione tecnica, come Disposto dal Giudice, costituisce l'aggiornamento della precedente relazione datata 05 novembre 2006, posta agli Atti del Procedimento di Espropriazione Immobiliare.

Riesaminata la precedente relazione tecnica del 05 novembre 2006, effettuato il sopralluogo presso gli immobili ed effettuate 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 tecnica, composta dalle seguenti Parti, precedute da una premessa, inerente la verifica della documentazione ex art. 567 CPC:

Parte I – Premessa;

Parte II – Attività tecnica svolta;

= Accertamenti preliminari e sopralluogo

= Verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ.

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

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

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

Parte VI – Appendice alla presente relazione tecnica = Valutazione della formazione di eventuali lotti di vendita

Parte VII – Conclusioni;

Parte VIII – Nota - Specifica delle spese e dei compensi;

Parte IX – Allegati.

Parte II

Attività tecnica svolta

Attività tecnica svolta

Qui di seguito si espone l'attività tecnica svolta dal sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

L'attività tecnica svolta dal sottoscritto, comprende la ricerca della documentazione e delle informazioni tecniche presso i Pubblici Uffici del Catasto di Potenza e del Comune di Potenza e

comprende il sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto del Pignoramento immobiliare in data 15 novembre 2023, unitamente al Custode Giudiziario, quale attività tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice. (si veda il Verbale di accesso congiunto, posto all'allegato A della presente relazione tecnica).



Capitolo 1

Accertamenti preliminari e sopralluogo

Accertamenti preliminari e sopralluogo

Riesaminata la precedente relazione tecnica del 05 novembre 2006, posta agli Atti del Procedimento di Espropriazione Immobiliare in questione, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, in data 15 novembre 2023 si è recato presso gli immobili oggetto del Pignoramento immobiliare, dove alla presenza del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha effettuato le necessarie ispezioni rilevazioni e misurazioni, atte all'espletamento dell'incarico conferitogli (si veda il relativo Verbale di accesso, posto all'allegato A della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio).

Le risultanze del lavoro del sottoscritto, sono riportate nella presente relazione tecnica e sono illustrate sulle allegate planimetrie e con l'ausilio dell'allegata documentazione, in particolare di quella fotografica (il sottoscritto ha scattato numero 36 fotografie degli immobili, le quali assieme alle tre fotografie aeree tratte dal sito web geoportale RSDI della Regione Basilicata (<<http://rsdi.regione.basilicata.it/>>)), sono poste all'allegato B della presente relazione tecnica).

Capitolo 2

Verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ.

Verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ. (quesiti numeri 1., 2. e 3.)

Nel fascicolo prodotto agli Atti di Causa dal Creditore procedente, risulta essere presente la prescritta documentazione (si veda la documentazione posta all'allegato I della presente relazione tecnica) e, pertanto, il sottoscritto provvederà all'espletamento dell'incarico professionale affidatogli.

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'originario Atto di Pignoramento immobiliare dell'anno 1995 (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), ma corrisponde a quella indicata nella Trascrizione del rinnovamento del Pignoramento immobiliare dell'anno 2015.



Parte III

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 e la loro evoluzione catastale nel tempo (si vedano le fotografie, poste all'allegato B, le planimetrie, poste agli allegati C e D, e le visure catastali, poste all'allegato E, della presente relazione tecnica), possiedono i seguenti dati catastali:

A) Terreni

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 54 Particella 15

Partita: 38377



Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,49 Lire 954

agrario Euro 0,38 Lire 742

Particella con qualità: PASCOLO

di classe 3

Superficie: 1.060 m2

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000



SECONDA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 54 Particella 44

Partita: 22046



Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,10 Lire 189

agrario Euro 0,08 Lire 147

Particella con qualità: PASCOLO

di classe 3

Superficie: 210 m2

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TERZA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 227

Partita: 32510

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,37 Lire 4.582

agrario Euro 1,94 Lire 3.749

Particella con qualità: PASCOLO

di classe 2

Superficie: 4.165 m2

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

QUARTA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 119 m2

Annotazione di immobile: S.R - DERIVA DAL NUM. 174 - T.M 46850/92



QUINTA UNITA' IMMOBILIARE TERRENI

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 174

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 29/07/1992, in atti dal 29/07/1992 -

FRAZIONAMENTO - VRU -179-91/92 (n.179.1/1991)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: POTENZA (G942) (PZ)

- costituito i seguenti immobili: Foglio 56 Particella 227, Foglio 56 Particella 228
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 56 Particella 174

Annotazione di immobile: SOPPRESSO - T.M 46850/92

B) Unità immobiliari urbane:

PRIMA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228

Classamento:

Rendita: Euro 90,90

Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 44 m2

Foglio 56 Particella 228 Subalterno 1

Indirizzo: VIA CAIRA n. 3/A Piano S1

Dati di superficie: Totale: 52 m2

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECONDA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228

Classamento:

Rendita: Euro 96,58

Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 55 m2

Foglio 56 Particella 228 Subalterno 2

Indirizzo: VIA CAIRA n. 3/A Piano S1

Dati di superficie: Totale: 64 m2

Intestati catastali

XXXXXXXXXXXXXXXX

TERZA UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Dati identificativi: Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POTENZA (G942) (PZ)

Foglio 56 Particella 228

Classamento:

Rendita: Euro 335,70

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Foglio 56 Particella 228 Subalterno 3

Indirizzo: VIA CAIRA n. 3/A Piano T

Dati di superficie: Totale: 127 m2 Totale escluse aree scoperte b):

121 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le caratteristiche salienti degli immobili sono:

I terreni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, così come sopra elencati, sono costituiti da due distinti appezzamenti di terreno (si vedano le tre fotografie aeree, poste all'allegato B della presente relazione tecnica):

il primo, catastalmente individuato dalla **particella numero 15 del Foglio 54** del Comune di Potenza (si vedano le fotografie da numero 39 a numero 43 e la relativa fotografia aerea, poste all'allegato B, ed i Certificati di destinazione urbanistica e di asservimento, posti all'allegato G, della presente relazione tecnica), 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, anch'esso oggetto del presente Procedimento di espropriazione immobiliare; esso, date le caratteristiche e la qualità catastale possedute, può effettivamente considerarsi di qualità pascolo;

il secondo, catastalmente individuato dalla **particella numero 227 del Foglio 56** del Comune di Potenza (ex 174, ed a sua volta ex 136/b) (si vedano le fotografie da numero 01 a numero 13 e la relativa fotografia aerea, poste all'allegato B, ed i Certificati di destinazione urbanistica e di asservimento, posti all'allegato G, della presente relazione tecnica), con entrostante il fabbricato oggetto del presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare, catastalmente individuato dal numero di mappa 228 del Foglio 56 del Comune di Potenza, risulta essere stato asservito per ottenere la volumetria del detto fabbricato; esso, date le caratteristiche e la qualità catastale possedute, può effettivamente considerarsi di qualità pascolo.

Per l'accesso al fabbricato sul terreno in questione vi è una stradella, inoltre, sul terreno insiste una baracca in lamiera ed è attraversato dall'attraversamento della linea di adduzione della corrente elettrica.

Il terreno catastalmente individuato dalla particella numero 44 del Foglio 54 del Comune di Potenza (si veda la fotografia numero 39, posta all'allegato B, ed il Certificato di destinazione urbanistica, posto all'allegato G, della presente relazione tecnica), derivato dalla originaria particella numero 15 del Foglio 54 del Comune di Potenza, il quale possiede una modesta entità di superficie, risulta essere stato inglobato nella maggiore superficie della limitrofa strada pubblica e, pertanto, non sarà oggetto di stima immobiliare.

Praticamente, tutti i suoli in questione non possiedono alcun potenziale edificatorio, perché questo è già stato utilizzato per la costruzione del fabbricato catastalmente individuato dalla detta particella numero 228 del Foglio 56 del Comune di Potenza, come detto anch'esso facente parte del presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare.

Le unità immobiliari urbane oggetto del presente Procedimento di Espropriazione Immobiliare, insistono tutte all'interno di un unico fabbricato, avente struttura portante in cemento armato, il quale nasce come fabbricato rurale (si vedano le fotografie 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 14 a numero 17, *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 14 a numero 17, 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 38, poste all'allegato B), la quale necessita almeno delle seguenti opere di completamento:

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, e non risulta essere stato ancora ultimato a motivo della mancanza delle suddette opere di completamento.

L'intero fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari urbane oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, come detto avente la struttura portante in cemento armato, possiede uno scarso stato di conservazione ed in alcune parti limitate, possiede un pessimo stato di conservazione e, pertanto, necessita anche di opere di straordinaria manutenzione (si vedano in particolare le fotografie da numero 18 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, nell'attuale stato di fatto emerso dalle ispezioni fatte dal sottoscritto, costituiscono una unica unità immobiliare urbana, allo stato di rifinitura grezzo, privo di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni (alcune finestre risultano essere state

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 superficie netta (senza 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 superficie netta (senza balconi)	mq.	61.09	
TOTALE sup. comm.le ABITATIVA (+ balconi)	mq.		59.83
TOTALE sup. comm.le DEPOSITO (+ 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 sup. comm.le 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):

Nel fascicolo prodotto agli Atti di Causa dal Creditore procedente, risulta essere presente la prescritta documentazione (si veda la documentazione posta all'allegato I della presente relazione tecnica).

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'originario Atto di Pignoramento immobiliare dell'anno 1995 (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), ma corrisponde a quella indicata nella Trascrizione del rinnovamento del Pignoramento immobiliare dell'anno 2015.

Stato di possesso dei beni (quesito 5):

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

Regime patrimoniale del debitore(quesito 6):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere nello stato di inattività, così come risulta dalla Visura della Camera di Commercio della Basilicata, la quale si pone all'allegato I della presente relazione tecnica. Il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è separato ed in regime di separazione legale dei beni; tale informazione è stata data dal sottoscritto dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in occasione del precedente incontro effettuato per la precedente relazione tecnica dell'anno 2006.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (si veda l'allegato F della presente relazione tecnica) 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, a seguito di specifiche ed idonee indagini svolte presso gli Uffici Tecnici del Comune di Potenza, ha trovato che il XXXXXXXXXXXXXXX ha già presentato una domanda di Condono Edilizio, ai sensi della Legge n. 724/94, in data 01.03.1995; tuttavia, questa, non è stata ancora perfezionata 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 XXXXXXXXXXXX, non richiede il Condono per tutti gli ulteriori abusi edilizi riscontrati dal sottoscritto al momento dell'accesso ai luoghi.

Si veda la documentazione tecnica fornita al sottoscritto dal Comune di Potenza, posta all'allegato F della presente relazione tecnica.

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 IV

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 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 XXXXXXXXXXXXXXXX; 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 veda la fotografia numero 19, posta 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 un regolare Certificato di Abitabilità né possiede un 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. L'abitazione non possiede la certificazione energetica (cosiddetta A.P.E., Attestazione di Prestazione Energetica).

Parte V

Valore degli immobili 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, sono stati cautelativamente tratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anche in considerazione dell'inesistente mercato immobiliare attuale, così come rilevabile dal sito WEB dell'Agenzia delle Entrate ed anche dalle proposte di compravendita traibili dai siti Web che trattano la compravendita immobiliare. Prendendo a base di stima i suddetti valori, si è adottato il valore reputato più equo dal sottoscritto, in ragione dell'effettivo stato degli immobili e delle loro specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rapportando gli stessi ad immobili ideali aventi le cosiddette "caratteristiche di ordinarietà"); successivamente, in considerazione dell'effettivo stato di consistenza e di completamento degli immobili oggetto di stima, i valori calcolati sono stati corretti con le somme occorrenti per ripristinare un normale ed ordinario stato di completamento e per la rimozione degli abusi edilizi presenti, somme forfettariamente calcolate:

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 = €. 1.225,00;
2. Coefficiente da applicare in ragione della vetustà, qualità e stato dell'immobile = 0,60;
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 = 0,60;
6. Coefficiente complessivo da adottare per il deposito posto al piano terra = $0,60 \times 0,60 = 0,36$;
7. Coefficiente complessivo da adottare per il garage posto al piano seminterrato = $0,60 \times 0,55 = 0,33$;
8. Valore da adottare, per metro quadrato commerciale dell'abitazione posta al piano terra: €. $1.225,00 \times 0,60 = \text{€} 735,00$;
9. Valore da adottare, per metro quadrato commerciale del deposito posto al piano terra: €. $1.225,00 \times 0,36 = \text{€} 441,00$;
10. Valore da adottare, per metro quadrato commerciale del garage posto al piano seminterrato: €. $1.225,00 \times 0,33 = \text{€} 404,25$.

Calcolo del valore dell'appartamento, porzione del subalterno 3, posto al piano terra:
 $\text{€} 735,00 \times \text{mq. } 59,83 = \text{€} 43.975,05$.

Calcolo del valore del deposito, porzione del subalterno 3, posto al piano terra:
 $\text{€} 441,00 \times \text{mq. } 75,32 = \text{€} 33.216,12$.

Calcolo del valore del garage, subalterni 1 e 2, posto al piano seminterrato:
 $\text{€} 404,25 \times \text{mq. } 121,23 = \text{€} 49.007,23$.

Valore teorico di mercato, complessivo, delle unità immobiliari urbane = €. 126.198,40.

A questo punto del calcolo, come detto, in considerazione degli importi occorrenti per il completamento e la regolarizzazione dello stato degli immobili, in ragione della Concessione Edilizia numero 346/89 rilasciata dal Comune di Potenza, i valori teorici di stima, così come sopra calcolati, vengono corretti per ottenere il più probabile valore economico di mercato; quindi, si avrà: €. 126.198,40 – €. 50.000,00 = €. 76.198,40.

L'importo di €. 50.000,00, detratto dal valore complessivo teorico di mercato dei fabbricati, così come sopra calcolato, è stato determinato forfettariamente dal sottoscritto, in quanto una sua più precisa quantificazione richiederebbe una specifica progettazione la quale deve essere subordinata alle possibilità edificatorie che possono essere attuate (le quali richiedono una preventiva valutazione assieme agli organi tecnici del Comune di Potenza), alla quale collegare uno specifico computo metrico estimativo. Detto importo è necessario per riportare il fabbricato sia nelle condizioni di un normale stato di completamento 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 sopra 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 cautelativamente 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".

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

1. Il potenziale edificatorio dei suoli oggetto di stima è stato utilizzato per la realizzazione di un fabbricato e, pertanto, essi non possiedono alcun potenziale edificatorio;
2. I suoli possiedono la qualità catastale di pascolo, conservano tali caratteristiche e sono di modeste dimensioni;
3. I suoli posti intorno al fabbricato, sono attraversati da elettrodotto, così come si evince anche dalle fotografie aeree, poste all'allegato B della presente relazione tecnica.

Calcolo del valore dei terreni:

Elementi adottati per il calcolo dei terreni:

1. Valore dei terreni, aventi qualità di pascolo, da adottare per ettaro = € 3.248,00.
Ha 00.52.25 x € 3.248,00 = € 1.697,08.

In definitiva, il valore complessivo della massa dei beni oggetto di Pignoramento Immobiliare, è dato da **€ 76.198,40** (valore complessivo delle unità immobiliari urbane) + € **1.697,08** (valore complessivo dei terreni), per un totale complessivo pari ad **€ 77.895,48**.

Considerato che tutti gli immobili, oggetto di stima, appartengono per intero alla XXXXXX, si avrà che il **valore immobiliare** posseduto dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sarà pari al totale così come sopra determinato (quindi pari ad **€ 77.895,48**).

Parte VI Appendice alla presente relazione Tecnica

Capitolo 3 Valutazione della formazione di eventuali lotti di vendita

In teoria è possibile formare due distinti lotti di vendita dei suddetti immobili:

PRIMO LOTTO

Fabbricato con entrostanti tre unità immobiliari urbane catastalmente individuate da:

Foglio 56 particella numero 228 subalterno 1;

Foglio 56 particella numero 228 subalterno 2;

Foglio 56 particella numero 228 subalterno 3;

fabbricato posto all'interno del terreno pertinenziale catastalmente individuato dalla particella numero 227 del Foglio 56 del Comune di Potenza.

Lotto del valore complessivo di euro 77.551,19.

SECONDO LOTTO

Terreno catastalmente individuato dalla particella numero 15 del Foglio 54 del Comune di Potenza.

Lotto del valore di euro 344,29.

Considerato che il primo lotto non può essere ulteriormente suddiviso e che deve conservare la sua unità a motivo della sua composizione e considerato che il valore irrisorio del secondo lotto (dovuto anche alla sua piccola estensione di superficie), appare essere improbabile riuscire a vendere i suddetti immobili in due vendite separate, di cui ai suddetti lotti, **ma possono più verosimilmente essere venduti in un unico lotto.**

Infine, per quanto attiene il punto numero 11 dell'incarico ricevuto, alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene allegato (allegato I) un Riepilogo – Descrizione finale degli immobili, con le relative planimetrie (quesito 11).

Parte VII Conclusioni

Conclusioni

Sulla base di quanto ha rilevato presso gli immobili e di quanto ha considerato e dedotto nelle Parti che precedono, il sottoscritto 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 a XXXXXX, 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. Nel fascicolo prodotto agli Atti di Causa dal Creditore procedente, risulta essere presente la prescritta documentazione (si veda la documentazione posta all'allegato I della presente relazione tecnica). 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'originario Atto di Pignoramento immobiliare dell'anno 1995 (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), mentre corrisponde a quella indicata nella Trascrizione del rinnovamento del Pignoramento immobiliare dell'anno 2015.
 4. I beni non risultano essere utilizzati e versano in stato di degrado e semi abbandono.
 5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere nello stato di inattività, così come risulta dalla Visura della Camera di Commercio della Basilicata, la quale si pone all'allegato I della presente relazione tecnica. XXXXXXXXXXXXXXX è separato ed in regime di separazione legale dei beni.
 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 e la certificazione energetica (cosiddetta A.P.E., Attestazione di Prestazione Energetica) ed inoltre, possiede alcune irregolarità urbanistiche ed edilizie; i terreni non hanno alcun potenziale edificatorio;
 9. **Il valore complessivo dei beni stimati (terreni e fabbricati) ammonta ad €. 77.895,48,** il valore della quota di proprietà spettante al signor XXXXXXXXX è costituita dall'intero valore, dato dall'importo di €. 77.895,48.
 10. Appendice alla presente relazione tecnica, per la valutazione della formazione di eventuali lotti di vendita. In teoria è possibile formare due distinti lotti di vendita dei suddetti immobili: PRIMO LOTTO – Fabbricato con entrostanti tre unità immobiliari urbane catastalmente individuate da: Foglio 56 particella numero 228 subalterno 1; Foglio 56 particella numero 228 subalterno 2; Foglio 56 particella numero 228 subalterno 3; fabbricato posto all'interno del terreno pertinenziale catastalmente individuato dalla particella numero 227 del Foglio 56 del Comune di Potenza. Lotto del valore complessivo

di euro 77.551,19. SECONDO LOTTO – Terreno catastalmente individuato dalla particella numero 15 del Foglio 54 del Comune di Potenza. Lotto del valore di euro 344,29. Considerato che il primo lotto non può essere ulteriormente suddiviso e che deve conservare la sua unità a motivo della sua composizione e considerato che il valore irrisorio del secondo lotto (dovuto anche alla sua piccola estensione di superficie), appare essere improbabile riuscire a vendere i suddetti immobili in due vendite separate, di cui ai suddetti lotti, **ma possono più verosimilmente essere venduti in un unico lotto.**

Quanto sopra, per adempiere l'incarico gentilmente conferitogli.

Potenza li 28 aprile 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Basta Giancarlo -

