

Tonino Gliubizzi architetto  
Cnt. S. Sofia 16  
85050 Baragiano Scalo PZ  
Tel /fax: 0971-993555 (studio)  
347-5975860 (cell.)  
arch.gliubizzi@Hotmail.it

TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Consulenza tecnica d'ufficio**  
**Integra su richiesta dell'avv/ to Anna Arcella**  
**Professionista delegato e custode**  
**Autorizzata dal giudice istruttore**  
**Dott/sa Eleonora Musi**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

a carico di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RGE N° 44/07

Giudice dell'esecuzione - Dott/sa Emanuela Musi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il CTU  
arch. Tonino Gliubizzi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ill. mo. Signor Giudice dell'Esecuzione  
dott/sa Emanuela Musi  
tribunale di potenza – Sezione Civile  
Procedura di espropriazione immobiliare RGE N° 44/07  
contro**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA**

**INDICE**

Premessa	pag	2
Immobili oggetto di pignoramento immobiliare	pag	3
Modalità di svolgimento dell'incarico	pag	3
Descrizione degli immobili oggetto di pignoram.	pag	4
Criterio e metodo di stima	pag	6
Valore degli immobili	pag	7
Risposte ai punti del quesito	pag	7
Riepilogo e Conclusioni	pag	8

**Allegati :**

**Allegati 1**

1.1 - Verbali di sopraluogo del 6/04/2012 e del

Allegati 2

2.1 Documentazione fotografica

Allegati 3

Documentazione catastale

3.1 – Planimetria catastale 1/4000

3,2 – Visure storica catastale della particella N° 621(poi 628), del fogl N° 2 del comune di Picerno

3.3 documento estratto tramite microfilm –relazione tra particella 21f e 95 del foglio N° 2

Allegati 4

Documentazione ritirata dal comune di Picerno

4.1.1 Copia concessione edilizia del 12/02/03-costruzione di un macello aziendale annesso al salumificio esistente su istanza di \_\_\_\_\_, amministratore unico de \_\_\_\_\_

4.2.1 Dichiaraz. sostitutiva di atto di notorietà del 2/12/2002 a firma del \_\_\_\_\_

4.3.1 DIA del 11/01/07-Lavori interni per adeguamento Macello salumificio su istanza di \_\_\_\_\_ amministratore unico della \_\_\_\_\_

4.2.2 Planimetria 1/200 dei lavori di cui al punto 4.2.1

4.2.4 Certificato di Agibilità dell'adeguamento di cui alla Dia del punto 4.2.1

4.3.1 DIA del 21/10/09 Adeguamento zona scarico suini del 21/10/2009 su istanza di \_\_\_\_\_ (nuovo amministratore di Soc. \_\_\_\_\_)

4.3.2 Relazione tecnica e planimetria catastale e in scala 1/100 di cui alla Dia del punto 4.3.1

4.3.3 Certificato di collaudo finale sui lavori di cui alla Dia del punto 4.3.1

4.3.4 Dichiarazione di Agibilità a firma del geometra \_\_\_\_\_ (progettista e dir lavori)

4.3.5 Parere sanitario Favorevole 1/12/2009 in merito ai lavori della DIA di cui al punto 4.3.1

Richiesta di liquidazione compensi con acclusa documentazione delle spese sostenute

**Integra Relazione di consulenza tecnica d'ufficio  
relativa alle strutture adiacenti il salumificio ed insistenti sulla medesima p.lla 628 del  
fg di mappa N° 2 del comune di Picerno ( stalla di sosta per suini-macello ed ufficio  
veterinario**

**Premessa**

Che lo scrivente aveva nella fase di redazione della perizia principale fatto quesito scritto spiegando alla dott/sa Musi che dette strutture erano state costruite dalla società ( ), il macello e l'ufficio veterinario in data antecedente alla data del pignoramento ) su autorizzazione del amministratore del e che il giudice istruttore aveva invitato lo scrivente CTU " a valutare soltanto il suolo e la struttura di proprietà de' alla data del pignoramento"

Che su richiesta dell'avvocato Anna Arcella della necessità di integrare la perizia di consulenza già consegnata con la stima anche delle strutture adiacenti il salumificio ( macello, stalla di sosta e ufficio veterinario) in quanto insistenti sulla stessa particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno, oggetto del pignoramento autorizzata in data 28/11/2012 da giudice istruttore Eleonora Musi

Che mi è parso opportuno organizzare anche questa relazione integrativa secondo lo stesso schema di quella principale e quindi rispondere agli stessi quesiti :

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 e 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 ed 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., 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;

2

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 principale 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 riepilogo o 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 N° civico, al piano ed al N° di interno)

9-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.

#### **Immobili oggetto di pignoramento immobiliare**

Dall'atto di pignoramento allegato, gli immobili pignorati risultano essere descritti come segue:

piena proprietà del terreno sito in Picerno alla Contrada Marmo con entro stante capannone industriale, in catasto al fg 2 p.lla 628 ( già particella 621) cat D/1

#### **Modalità di svolgimento dell'incarico**

L'avv.to Anna Arcella in data 27/01/2012 presentava al Giudice istruttore dott/sa Eleonora MUSI una specifica relazione in cui si chiedeva consulenza integrativa allo scrivente in merito a due punti :

- a) “alle eventuali relazioni di variazione tra la p.lla 21/f de fl 2 e la p.lla 95 del medesimo foglio, esaminando , eventualmente, i mappali storici;
- b) Alla titolarità dei manufatti insistenti sulla p.lla 628 del fl. 2 ( macello ed ufficio veterinario), effettuando le opportune verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Picerno relativamente alla titolarità delle rispettive concessioni edilizie, verificando presso il competente ufficio del territorio, eventuali variazioni mappali non ancora riportate in catasto. Invero laddove si trattasse di beni separati da quelli oggetto di pignoramento avrebbero dovuto formare oggetto di frazionamento ed assumere un diverso identificativo catastale.

In data 28/01/2012 il Giudice istruttore dott.sa Emanuela Musi autorizzava l'avv.to Anna Arcella a conferire allo scrivente CTU l'incarico integrativo innanzi descritto.

In conseguenza di quanto innanzi specificato al punto a) in data 28/02/2012 lo scrivente si

è recato all'Agenzia delle Entrate, ha provveduto ad estrarre visura storica della particella N° 621 (poi part.628) del foglio di mappa N° 2 del comune di Picerno, nonché la planimetria catastale.

Dalla documentazione acquisita non si rilevava quanto richiesto al punto a) e mi è stato riferito che non era possibile consultare i microfilm in quanto la macchina era guasta. In data 7/03/2012 lo scrivente ha accompagnato l'avv.to Anna Arcella all'accesso ai beni oggetto di pignoramento, di cui redatto verbale.

Nei giorni successivi lo scrivente si è recato all'Ufficio tecnico del comune di Picerno per estrarre copia degli elaborati progettuali, in modo da verificarne poi con un sopralluogo sul posto le conformità urbanistiche e poi potere rispondere al quesito posto dall'avv.to al punto b)

In data 6/04/2012 mi sono recato sul posto in c/da Boscotrecase previo appuntamento telefonico con il sig. [redatto] che gentilmente mi ha atteso, ed ho potuto constatare la conformità dell'eseguito al permesso di costruire per quanto attiene al macello ed alle DIE per quanto riguarda l'ufficio veterinario e la stalla di sosta per i suini. In tale data ho provveduto anche al rilievo fotografico delle strutture oggetto delle integrazioni.

In data 22/05/2012, in attesa che mi venissero messi a disposizione i microfilm, mi sono recato all'Agenzia del Territorio al servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza per indagare la provenienza delle particelle 21/f e/o la 95 [redatto] n. a Picerno il 2/01/1913 per verificare l'esattezza delle visure della documentazione ipocatastale, ed ho constatato che effettivamente nell'atto RG 18156 RP 34581 del 14/12/51 i coniugi [redatto] donavano a titolo di legittima al figlio [redatto] alcuni beni immobili tra cui la particella in catrasto al foglio 2 di mappa particella 21/f di ettari 11.82.40. Non vi è traccia invece della particella N° 95 così come aveva affermato il notaio nella documentazione ipocatastale.

In data successiva recando mia all'agenzia delle Entrate al catasto ed ho fatto la richiesta del microfilm della partita catastale N°4835 ovvero della particella N° 621 del foglio N° 2.

La macchina funzionava e finalmente è venuta fuori la stampa della relazione che lega la particella N° 21f alla 95 del foglio di mappa N° 2 del comune di Picerno.

Originariamente la particella 21f risulta di ha 11.82.40 intestata al sig. [redatto] al quale tra le altre particelle è intestata anche la particella 55c di centiare (mq)80. Successivamente la particella 55c viene soppressa ed accorpata alla 21f che insieme danno origine alla particella N° 95 di Ha 11.83.20 che deriva dalla somma di HA 11.82.40 + ca 80 = ha 11.83.20 che è quanto risulta come impianto meccanografico del 4/04/1970 da "visura storica catastale". Storica della p.lla 621 che si allega.

#### **Descrizione degli immobili oggetto di integrazione alla perizia principale ed osservazioni al riguardo**

##### **A) Macello ( concessione edilizia del 12/02/03)**

La concessione edilizia è intestata a [redatto] il cui amministratore delegato risulta essere [redatto] da dichiarazione di notorietà del 2/12/2002 del Sig. [redatto] in qualità di amministratore delegato del [redatto]

risulta essere autorizzata a" realizzare sui propri terreni un macello e relativi servizi annessi in adiacenza al salumificio esistente sui terreni in agro di Picerno ( PZ) distinti in catasto al foglio di mappa N° 2 particella N° 95.

Detto corpo di fabbrica è in adiacenza al lato sud est del capannone principale adibito a salumificio. La struttura ha forma planimetrica rettangolare, con dimensioni esterne di m. 5.30 \* ml 23.60 con altezza di gronda pari ad ml 3.50 . Lo spazio interno è organizzato secondo il lay out delle varie fasi di lavorazioni necessarie per lo svolgimento dell' attività di macellazione, complementare a quella adiacente del salumificio con il quale comunica mediante un vano porta. All'interno del macello vi è un corpo a parte per i servizi per gli addetti alle lavorazioni.

La struttura portante del macello è costituita da travi IPE in acciaio zincato, fissato su platea di fondazione in c.a., la copertura è ad una sola falda in lamiera grecata con interposto materassino isolante. Le rompagnature esterne sono in pannelli isolanti tipo sandwich, costituiti da lamiere profilate in acciaio plastificate in pvc atossico di colore bianco con interposta schiuma poliuretanicca espansa rigida. Dello stesso materiale sono costituite le rompagnature dei servizi all'interno del capannone macello e non in muratura come previsto nella concessione edilizia, ma ciò non costituisce documento ma miglioramento se non altro perché le superfici sono lavabili e quindi più igieniche.

Il progetto a firma dell'ing. oltre agli elaborati architettonici è dotato anche di uno studio per lo smaltimento dei reflui che avviene come segue :

1-Lo smaltimento delle deiezioni dei suini dalle stalle di sosta tramite un cunicolo sottostante vengono convogliate in un impianto di trattamento annesso alle strutture di allevamento esistente.

2-Le acque provenienti dai processi di lavorazione, dalla pulizia dei locali vengono convogliate in recipiente di acciaio inox da 20 mc da dove vengono prelevate da ditte specializzate.

3-Le acque nere dei servizi igienici annessi al macello sono convogliate in una fossa Imhoff, mod Y 180. Al servizio anche dell'adiacente salumificio.

Al progetto vi è allegato un parere dell'ASL N° 2 favorevole del 12/02/03 " con l'obbligo di ottemperare alle disposizioni contenute nel D.L.gs e successive modifiche ed integre.

#### B) Sosta per suini e ufficio veterinario

La sosta per suini ( già presente nella stessa concessione edilizia del Macello di cui al punto A precedente) è stata oggetto di una DIA del settembre 2009 per un adeguamento a quanto richiesto dall'Asl N° 2 in merito alla zona di scarico dei suini alla macellazione, su istanza all'epoca quale legale rappresentante del.

In detta planimetria e nella stessa relazione viene introdotto anche il nuovo ufficio veterinario con la realizzazione anche di un locale adibito a tripperia, il tutto come si trova nello stato attuale.

Detta struttura in adiacenza al macello risulta essere stata eseguita con una muratura in blocchetti di cls intonacata e pitturata con copertura in lamiera zincata nel mentre l'ufficio veterinario è costituito con tamponamenti in pannelli simili a quelli del macello adiacente come si potrà osservare anche dal rilievo fotografico.

5

La pavimentazione della zona sosta dei suini è in grigliato di cemento.

Le dimensioni delle strutture sono conformi a quanto descritto dal tecnico incaricato geometra ..... ovvero di ml 14.55\* 5.25 che comprende la zona di scarico suini e piccola parte della tripperia e da ml 7.50\* 2.35 che include la restante parte della tripperia ed il bagno annesso all'ufficio veterinario.

Per tale struttura in esame è stato rilasciato parere sanitario favorevole in data 20/10/2009 ed esiste collaudo finale di regolare esecuzione del 20/11/2009 a firma dello stesso progettista geometra ..... In pari data dallo stesso progettista veniva rilasciato anche Dichiarazione di agibilità.

L'ufficio veterinario nella relazione viene dato già per esistente e misura circa ml 2.80\*ml 2.80



#### **Criterio e metodo di stima**

Si confermano le considerazioni già indicate nella relazione principale.

Trattasi di due beni un poco particolari, nel senso che vi sono molti fattori da tenere presente e non vi sono strutture simili sul mercato da potere pensare ad una comparazione, nel senso con molta frequenza.

Trattasi di strutture non realizzate dalla società esecutata, di cui alcune parzialmente smontabili quali l'ufficio per il veterinario, il macello e la copertura della sosta per suini. In detta ipotesi infatti rimarrebbero comunque le opere realizzate al suolo che avrebbero un certo valore per coloro che compreranno l'intera particella N° 628 e ciò che è edificato. Non si può in ogni caso non pensare che ad una stima sintetica di un certo valore per m/q. di quello che certamente rimarrebbe se l'acquirente non fosse questa nuova società operante, che risulta già essere organizzata per proseguire l'attività, non fosse altro per le innumerevoli servitù che si porta dietro. Detta stima sintetica, deve derivare dalla consapevolezza del costo della struttura, del luogo di ubicazione, e di altri fattori non appetibili per un acquirente che sono come si diceva le varie servitù necessarie alla funzionalità della struttura, e tutte di forniture esterne all'area, acquedotto fognatura, stradina di accesso, rete elettrica ecc.

Alla luce di quanto espresso si ritiene valutare il macello non più di centoventi euro al mq, ..... la parte in elevazione ne avrebbe il diritto di farlo avendolo costruito prima del pignoramento e non avendo quindi contratto impegni con la società precedente. Lo stesso dicasi per l'ufficio veterinario, nel mentre per la struttura di sosta dei suini, la tripperia ed il Wc per il veterinario il valore medio che potrebbe avere ( detratta la copertura sempre smontabile potrebbe aggirarsi sulle 50 euro/mq ( quest'ultima realizzata dopo la data del pignoramento)



#### **Valore degli immobili**

In base a tutte le considerazioni svolte nel capitolo precedente ed a quanto dispiegato meglio nella perizia principale la valutazione complessiva degli immobili procedendo in maniera sintetica è la seguente :



Capannone adibito a salumificio di superficie lorda di circa 800 mq insistente sulla particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno comprensivo del valore del suolo, come da valutazione fatta nella perizia iniziale	euro 240.000,00
Macello ml 23.60*ml 5.30 * euro 120.00	euro 15.009,60
Sosta suini, tripperia e wc veterinario 14.55*5.25 * 50.00	euro 3.819.37
“ “ “ “ 2° porzione 7.50 **2.35 *50.00	euro 881.25
Ufficio del veterinario 2.8*2.8 * 120	euro 940.80
Sommano euro	euro 260.651,02
In c.t.	euro 260.000.00

### Risposte ai punti del quesito

- A) 1-La particella 628 del foglio di mappa N° 2 del comune di Picerno risulta iscritta nella particella 636 dello stesso foglio. Nell'ambito della particella 628 vi è il capannone industriale, accatastato come D1. Nell'ambito della stessa particella 628 adiacente al capannone innanzi citato realizzando da [redacted] sono state realizzate altre strutture, necessarie allo svolgimento del ciclo completo dell'attività (Macello, stalla di sosta per suini e d ufficio vetrinario) direttamente dalla [redacted] su autorizzazione de' [redacted] con dichiarazione di notorietà.

**Dette strutture realizzate dalla [redacted] non risultano accatastate.**

**Dal 1/07/2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.**

**A tal proposito si rende necessaria una piccola variazione anche per il prosciuttificio in base ai lavori effettuati con la DIA del 2007 dalla [redacted]**

**La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile ( art., 29, comma 1-bis della legge 27/02/1985 n 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31/05/2010, n 78, come risultante dalla legge di conversione 30/07/2010 n. 122)**

2

Il capannone è stato [redacted] dal [redacted], senza [redacted]. Il macello è stato costruito dalla [redacted] con concessione edilizia del 2003. Sia il macello che il salumificio hanno subito adeguamenti effettuati dal [redacted] con DIA dell'11/01/2007. La stalla di sosta dei suini è stata costruita con concessione edilizia del 2003 dalla [redacted] ed adeguata con DIA del 21/10/2009 ( in cui è stato previsto anche la costruzione del WC per l'ufficio del veterinario.

3

Il [redacted]

4

Non vi sono vincoli e oneri, tranne quelli normali di servitù per l'accesso ed il funzionamento delle strutture quali le urbanizzazioni primarie, ovvero reti elettriche, idriche e fognarie ubicate all'esterno della particella pignorata.

5

I vincoli ed oneri di natura condominiale sono quelli indicati al paragrafo precedente.

6

I lavori sono stati eseguiti in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Picerno e le strutture sono dotate di agibilità.

7

Il valore del bene è stato determinato tenendo in considerazione di quanto espresso al paragrafo precedente "criterio e metodo di stima", e cioè in base al criterio sintetico di stima e che di seguito se ne riporta la parte conclusiva :

A1- Capannone di superficie lorda di circa 800 mq insistente sulla particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno comprensivo del valore del suolo , con adiacente macello di circa mq 125.08, con adiacenti stalla di sosta per suini, locale tripperia ,ufficio per il veterinario, dotato di autonomo WC euro 260.000,00

8

## Riepilogo

### Lotto N° 1

Capannone di superficie lorda di circa 800 mq insistente sulla particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno con destinazione a prosciuttificio, che lo utilizza per la trasformazione di carni fresche suinicole, con servitù esterne al lotto per le urbanizzazioni primarie ( acqua, luce, fogna e fossa biologica, nonché stradina di accesso) comprensivo del valore del suolo, con Macello adiacente di circa 125 mq, stalla di sosta per suini, locale tripperia, ufficio per il veterinario, dotato di autonomo servizio igienico. euro 260.000,00

### Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Ispezione del fabbricato con rilievi geometrici e fotografici
  - Ispezione dei terreni anche con rilievi fotografici
  - effettuazione di visure e ricerche presso, la conservatoria dei RR (oggi Agenzia del Territorio) , presso il comune di Picerno, per visionare ed estrarre copie della documentazione tecnica relativa alle progettazioni ed autorizzazioni acquisite, e presso il comune di Balvano per constatare lo stato di regime patrimoniale del debitore.
  - stima del valore degli immobili previo esperimento di indagini di mercato per la costruzione e valutazione dello stato degli immobili anche in base ad una serie di vincoli e considerazioni
  - di avere risposto ai singoli punti del quesito
- ritiene di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.