

Giancarlo Basta  
geometra

Tribunale di Potenza  
Causa civile Intesa Gestione Crediti  
n. 46/96 R. G. Esec.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

### Indice:

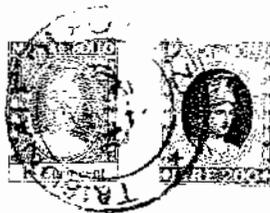
□ Premessa .....	pag. 02
□ Accertamenti preliminari e sopralluoghi .....	pag. 02
□ Importante premessa, preliminare alle seguenti parti .....	pag. 04
□ Parte I - Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 1., 2. e 3 .....	pag. 04
□ Parte II - Risposta ai quesiti di cui ai punti 4., 5., 6. e 7 .....	pag. 08
□ Parte III - Valore dell'immobile con l'indicazione dei criteri di stima usati .....	pag. 10
□ Parte IV - Problema inerente alla separazione della quota in natura spettante al debitore .....	pag. 11
□ Conclusioni .....	pag. 11
□ Nota - specifica .....	pag. 15

### Allegati:

- Allegato A - N. 02 verbali di accesso;
- Allegato B - Numero 23 fotografie dei luoghi;
- Allegato C - Planimetrie degli immobili in scala 1: 100;
- Allegato D - Planimetrie del NCT in scala 1: 1000;
- Allegato E - Visure Catastali;
- Allegato F - N. 02 Ordinanze di demolizione e riduzione in pristino;
- Allegato G - Certificato di destinazione urbanistica dei suoli interessati;
- Allegato H - Certificato di destinazione d'uso del fabbricato catastalmente individuato con la particella numero 733 subalterni 1 e 2;
- Allegato I - Attestazione inerente la destinazione d'uso di un fabbricato insistente sulla particella numero 972.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

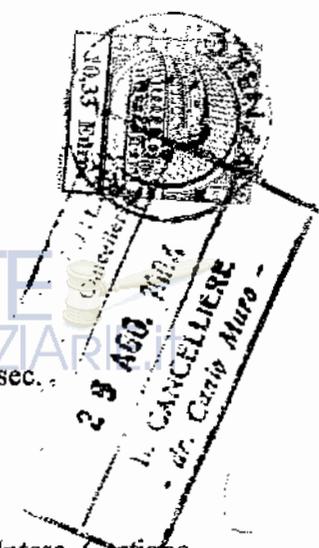
via dei Mille n. 95 - 85100 Potenza - tel. 0971/53895 - cell. 349.5853132



Ill. mo Signor Giudice

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Nella causa civile Intesa Gestione Crediti / [redacted] n. 46 / 96 R. G. Esec.,



Premessa

Nella causa civile pendente presso l'Onorevole Tribunale di Potenza tra Intesa Gestione Crediti contro [redacted] n. 46 / 96 R. G. Esec., il signor G. I. dott. Gubitosi Aldo nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto geometra Basta Giancarlo e all'udienza del 28.02.2003, prestato il giuramento di rito, gli poneva i seguenti quesiti:

1. descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento;
2. intestazione catastale, e, se l'immobile non risulta accatastato, procedere all'accatastamento;
3. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
4. ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
5. possibilità di vendere in uno o più lotti. Nell'ultimo caso indicare i vari lotti;
6. indicare se l'immobile è libero od occupato;
7. indicazione di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri; di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
8. valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato;
9. in caso di pignoramento di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

Accertamenti preliminari e sopralluoghi

Esaminati gli atti di causa il sottoscritto, datane legale comunicazione alle parti ed ai loro legali con raccomandate nn. 12298345908-7, 12298345909-8, 12298345910-0, 12298345911-1 e 12298345912-2 del 11.03.2003, fissava il sopralluogo per il giorno 26.marzo.2003.

All'appuntamento fissato, il sottoscritto ha incontrato il signor [redacted], il quale, dopo una breve e sommaria ispezione dei luoghi, ha chiesto al sottoscritto di attendere il suo tentativo di bonario componimento della vicenda con i suoi creditori; il sottoscritto, al fine di rendere un maggiore servizio alla Giustizia e di non gravare sul possibile accordo tra le parti in causa con le ulteriori spese della sua relazione di consulenza tecnica d'ufficio [le quali avrebbero potuto inibire o rendere più difficoltoso l'eventuale accordo tra le parti], non ha proceduto alla approfondita ispezione dei luoghi ed ha atteso la paventata soluzione bonaria tra le parti in causa.

Trascorso un congruo periodo di tempo e dato che il signor [redacted] non comunicava eventuali esiti positivi di un tentativo di accordo con le parti creditorie, il sottoscritto provvedeva a riconvocare le parti per l'accesso ai luoghi al fine di espletare l'incarico ricevuto; è importante sottolineare che l'attesa del tentativo di bonario accordo effettuata dal sottoscritto consulente, non ha inciso in alcun modo sui tempi inizialmente previsti per il deposito della relazione di consulenza

tecnica d'ufficio.

Il sottoscritto, ha successivamente richiesto ed ottenuto, dal Giudice Istruttore, una proroga di centoventi giorni per il deposito della relazione scritta, perché riscontrava presso i luoghi oggetto di causa la presenza di ulteriori fabbricati, rispetto ai beni inizialmente individuati nell'elenco dei beni pignorati, posto agli atti del fascicolo.

Riconvocate nuovamente, come detto, le parti interessate con raccomandate nn. 12270482309-7, 12270482310-0, 12255327738-1, 12255327740-4 e 12255327741-5 del 10.07.2003 e n. 12295910399-7 del 14.07.2003 e fax del 22.07.2003 (il fax, diretto al numero 0971.410469 dello studio dell'avvocato De Bonis Gaetano, si è reso necessario a causa dell'errato indirizzo al quale il sottoscritto ha indirizzato la comunicazione di accesso ai luoghi rivolta al signor [redacted] della Reale Mutua Assicurazioni di Potenza [legalmente rappresentato dal menzionato avvocato]; a mezzo fax il sottoscritto riceveva l'accettazione dell'invito a presenziare alle operazioni peritali fissato per il giorno 23.07.2003), il sottoscritto consulente fissava il nuovo sopralluogo per il giorno 23.07.2003.

All'appuntamento fissato il sottoscritto ha nuovamente incontrato il signor [redacted], il quale ha chiesto di lasciare i luoghi poco dopo l'inizio delle operazioni peritali, dopo aver concesso al sottoscritto ed alla propria collaboratrice il necessario accesso agli stessi mediante anche l'apertura dei serramenti di ingresso ai fabbricati, adducendo motivazioni di carattere personale; in seguito, il signor [redacted] non è più ritornato ed il sottoscritto consulente, con l'ausilio della propria collaboratrice, ha espletato le necessarie operazioni peritali, senza la presenza dello stesso.

Il sottoscritto consulente, con l'aiuto della propria collaboratrice signora [redacted] ha proceduto all'effettuazione delle necessarie ispezioni, misurazioni e rilievi tacheometrici, utili all'espletamento dell'incarico ricevuto; si sono resi, inoltre, necessari alcuni incontri con l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano, sia per l'acquisizione della necessaria documentazione tecnica che per l'acquisizione delle posizioni ufficiali dello stesso Comune, in merito alla presenza di immobili realizzati abusivamente [e con difformità dalla unica Concessione Edilizia rilasciata] sulla particella numero 972.

Successivamente, a seguito della richiesta di necessarie istruzioni ed autorizzazioni presentate in data 16.12.2003, il Giudice Istruttore invitava il sottoscritto consulente a conferire con Sè, ed all'Udienza del 28.05.2004 disponeva di tener conto delle richieste formulate dall'Avvocato Potenza Emiliano e dall'Avvocato Messina Michele, poste nel relativo Verbale di Udienza, consistenti nella prosecuzione dell'incarico ricevuto, senza tenere conto dell'ampliamento del fabbricato insistente sulla particella numero 970.

Le risultanze del lavoro del sottoscritto, sono riportate nella presente relazione ed illustrate sulle allegate planimetrie e con l'allegata documentazione fotografica; il sottoscritto ha scattato numero 23 fotografie, poste all'allegato B.

Esaminati gli atti, eseguiti i sopralluoghi, le misurazioni ed i necessari rilievi tacheometrici ed acquisiti i necessari elementi tecnici presso il Catasto di Potenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di Filiano (PZ), il sottoscritto espone le risultanze del suo lavoro nella presente relazione, suddivisa nelle seguenti parti:

- Parte I - Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 1., 2. e 3;
- Parte II - Risposta ai quesiti di cui ai punti 4., 5., 6. e 7;
- Parte III - Valore dell'immobile con l'indicazione dei criteri di stima usati;
- Parte IV - Problema inerente alla separazione della quota in natura spettante al debitore.

### **Importante premessa, preliminare alle seguenti parti**

Considerate le richieste formulate dall'Avvocato Potenza Emiliano e dall'Avvocato Messina Michele, poste nel Verbale di Udienza del 28.05.2004, consistenti nella prosecuzione dell'incarico ricevuto senza tenere conto dell'ampliamento del fabbricato insistente sulla particella numero 970, il sottoscritto si limita alla completa descrizione dell'immobile interessato dall'ampliamento (si vedano le fotografie numero 2, 3, 9, 10 e 12, poste all'allegato B), precisando che la stima dello stesso, così come richiesto, non tiene conto dell'ampliamento.

Per quanto riguarda la particella numero 972 ed i fabbricati in essa insistenti, non si procede alla loro stima perché le opere realizzate sono abusive ed attualmente è in atto un'azione repressiva da parte del Comune di Filiano; infatti, il Comune di Filiano ha emesso due distinte "Ordinanze di demolizione e riduzione in pristino" delle opere abusivamente realizzate (si vedano le fotocopie poste all'allegato F e le fotografie numero 17, 18, 20, 21, 22 e 23, poste all'allegato B): la numero 71 e 72 del 18 settembre 2003.

A seguito di tali Ordinanze, ed in mancanza di attuazione delle stesse da parte degli interessati, trascorsi novanta giorni dalla notificazione delle stesse, gli immobili vengono automaticamente acquisiti dal Comune di Filiano per la successiva demolizione od eventuale acquisizione al patrimonio Comunale; essi, pertanto, non possiedono alcun valore di mercato.

### **Parte I – Descrizione degli immobili ed altri elementi utili alla risposta dei quesiti contenuti ai punti 1., 2. e 3**

*Descrizione degli immobili (quesito 1.):*

Gli immobili oggetto di causa sono costituiti da:

1. Area di terreno (identificata nel catasto dei terreni con la particella numero 970) con entrostante un fabbricato (identificato nel catasto dei fabbricati con la particella numero 733) facente parte di un bar-pizzeria-ristorante (nel suo complesso, la struttura ricade anche [ed in buona parte] sulla limitrofa particella catastale numero 969 [catasto dei terreni] di proprietà di terzi, la struttura, invece, è catastalmente identificata col numero 747 [catasto dei fabbricati]) denominato Hemingway, realizzato con le Concessioni Edilizie n. 85 del 16.11.1979 e n. 25 del 29.03.1982 e poi ampliato con la Concessione Edilizia n. 32 del 05.05.1984. In ultimo, risulta anche una Concessione Edilizia in sanatoria n. 06 del 20.01.1995 (si vedano le planimetrie poste agli allegati C e D, le visure poste all'allegato E e le fotografie da numero 1 a numero 16, poste all'allegato B);
2. Area di terreno (identificata nel catasto dei terreni con la particella numero 972) con entrostanti tre principali fabbricati, dei quali uno solo avente regolare Concessione Edilizia e con destinazione d'uso di fienile (anche se realizzato in difformità dalla relativa Concessione Edilizia n. 36 del 16.03.1994); gli altri due fabbricati esistenti non possiedono alcuna autorizzazione edilizia [uno dei due fabbricati non autorizzati, è prossimo al fabbricato autorizzato ed è seminterrato mentre l'altro possiede un solo livello, è completamente fuori terra ed è in parte costituito da pannelli prefabbricati di cemento armato, per la parte maggiore, e da lamiera nelle pareti e nella copertura, per la parte in ampliamento posta a ridosso dello stesso]. La particella è anche gravata da una servitù di passaggio (si vedano le planimetrie poste all'allegato D e le fotografie da numero 17 a numero 23, poste all'allegato B).

Essi sono tutti siti in agro del Comune di Filiano (PZ), alla contrada denominata Carciuso.

Lo stato di consistenza degli immobili indicati al precedente punto 1., è costituito, per quanto riguarda il fabbricato, da un piano seminterrato, con funzioni ausiliarie al sovrastante bar-ristorante-pizzeria, e da un piano terra, con funzioni di bar-pizzeria-ristorante; per quanto riguarda il terreno posto nell'intorno, esso è da considerarsi di pertinenza dell'attività esercitata e parte della sua superficie è adibita a piazzale e parcheggio.

I confini degli immobili sono costituiti da:

1. Strada Comunale;
2. Strada di accesso al nucleo principale delle abitazioni della Contrada Carciuso;
3. Proprietà del signor \_\_\_\_\_, costituita da un'area di terreno e dal sovrastante e comunicante fabbricato, facente parte dell'insieme della struttura del bar-pizzeria-ristorante Hemingway;
4. Fondo di proprietà di terzi.

Lo stato di consistenza degli immobili indicati al precedente punto 2., è costituito da tre distinti fabbricati (non accatastati) e dal terreno posto nel loro intorno (particella numero 972 del catasto dei terreni). Gli elementi di consistenza dei fabbricati sono:

1. un primo fabbricato, avente Concessione Edilizia ma realizzato in difformità da essa; al momento dell'accesso ai luoghi il fabbricato era utilizzato con funzioni diverse da quelle previste dalla menzionata Concessione Edilizia;
2. un secondo fabbricato, privo delle necessarie autorizzazioni edilizie, posto a piccola distanza dal summenzionato fabbricato ed utilizzato assieme ad esso; al momento del sopralluogo del sottoscritto consulente il fabbricato era utilizzato in attività diverse da quelle agricole per le quali la Concessione Edilizia n. 6 del 16.03.1994 è stata rilasciata;
3. un terzo fabbricato, posto a monte della particella numero 972 ed in prossimità del cancello di ingresso, anch'esso privo delle necessarie autorizzazioni edilizie.

I confini degli immobili sono costituiti da:

1. Limitrofo tratturo Comunale;
2. Fondo di proprietà del signor \_\_\_\_\_ (particella numero 971 del catasto dei terreni);
3. Fondi di proprietà di terzi.

La situazione catastale attuale, non corrisponde ai dati riportati nel pignoramento perché sulla particella numero 972 del Foglio 8 del Comune di Filiano (catasto dei terreni) insistono, come sopra detto, tre fabbricati non accatastati [due dei quali privi delle necessarie autorizzazioni edilizie ed uno realizzato in difformità della relativa Concessione Edilizia] e sulla particella numero 970 dei menzionati Foglio e Comune (catasto dei terreni) insiste un ampliamento del fabbricato, già accatastato, identificato con la particella numero 733, sempre dei menzionati Foglio e Comune (catasto dei fabbricati).

*Altri elementi salienti, appartenenti agli immobili ed utili alla stima degli stessi, sono:*

L'immobile oggetto di stima, ed identificato catastalmente con: Comune di Filiano foglio 8 particella numero 733 subalterni 1 e 2, è costituito da un fabbricato disposto su due livelli ed un sottotetto (da considerarsi, per le sue altezze interne e per la Concessione Edilizia ad esso relativa, solo volume tecnico); esso è stato rilasciato in Concessione Edilizia come bar-pizzeria-ristorante ma, ai fini della presente stima, saranno stimate le sole strutture immobiliari senza considerare alcuna attrezzatura atta all'attività di ristorazione.

La particella numero 970 è gravata da servitù di elettrodotto ed una piccola parte della sua superficie è stata inglobata nella curva della strada che conduce alla vicina Contrada del Comune di Filiano, denominata Carciuso.

La particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano, risulta essere stata asservita urbanisticamente; in essa grava una servitù di passaggio a favore della limitrofa particella 971.

Sulla menzionata particella insistono due fabbricati non in regola con le autorizzazioni edilizie ed un fabbricato, realizzato in difformità dalla relativa Concessione Edilizia, utilizzato, al momento del sopralluogo del sottoscritto, assieme ad uno dei fabbricati abusivamente realizzati, con destinazione d'uso diversa da quella per il quale è stato urbanisticamente realizzato.

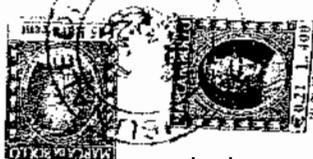
Dati metrici dell'immobile da stimare (si vedano le planimetrie poste in allegato C):

Tabella di calcolo delle superfici nette:

Vano/Pertinenza	Unità	Superficie netta	Superficie convenzionale
<b>Bar-ristorante-pizzeria</b>			
<b>Piano seminterrato</b>			
Deposito	mq.	64,75	56,98
Cantina	mq.	15,54	3,11
Spogliatoio 1	mq.	12,36	12,36
Spogliatoio 2	mq.	12,89	12,89
W. C.	mq.	6,63	6,63
Disimpegno	mq.	9,16	9,16
<b>Totale area primo livello</b>	<b>mq.</b>	<b>121,33</b>	<b>101,13</b>
<b>Piano terra-rialzato</b>			
Sala	mq.	64,16	64,16
Cucina	mq.	38,1	38,1
Deposito	mq.	13,16	11,84
W. C. 1	mq.	4,02	4,02
W. C. 2	mq.	2,24	2,24
Balcone 1	mq.	4,12	1,03
Balcone 2	mq.	6	1,5
<b>Totale area secondo livello</b>	<b>mq.</b>	<b>131,8</b>	<b>122,89</b>
<b>Totale area complessiva</b>	<b>mq.</b>	<b>253,13</b>	<b>224,02</b>

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa metri quadrati 136,62 al piano seminterrato e circa metri quadrati 158,03 al piano terra-rialzato (si è considerata una superficie lorda, complessiva, per piano, pari a metri quadrati 156,82), per un totale complessivo di circa metri quadrati 294,65; non si considera la superficie del sottotetto in quanto essa non possiede altezze adeguate ed urbanisticamente è solo un volume tecnico.

I coefficienti adottati per il calcolo delle superfici convenzionali sono: 0,25 per i balconi, 0,20



per la cantina, 0,90 per la superficie adibita a deposito posta al piano terra-rialzato e 0,88 per la superficie adibita a deposito posta al piano seminterrato.

*Risultanze catastali degli immobili (quesito 2.):*

Fabbricati:

Il ristorante-pizzeria, così come risulta dagli atti presenti presso il Catasto dei Fabbricati di Potenza, al N.C.E.U., possiede i seguenti dati (si veda la visura catastale posta in allegato G):

**1^ Unità immobiliare:**

*1. Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 733 sub. 1.

*2. Dati di classamento:*

Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 83,00 metri quadri, rendita Euro 60,01.

*3. Indirizzo:*

Contrada Carciuso, piano primo sottostrada.

**2^ Unità immobiliare:**

*1. Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 733 sub. 2.

*2. Dati di classamento:*

Categoria C/1, Classe 3 Consistenza 87,00 metri quadri, rendita Euro 539,18.

*3. Indirizzo:*

Contrada Carciuso, piano terra.

Intestati, per tutte le unità immobiliari urbane sopra riportate:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/1;

Terreni:

**1^ Unità immobiliare:**

*1. Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 970.

*2. Dati di classamento:*

Qualità Seminativo, Classe 2 Consistenza Ha 00.62.16, Reddito Dominicale Euro 16,05,  
Reddito Agrario Euro 11,24.

**2^ Unità immobiliare:**

*1. Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 972.

*2. Dati di classamento:*

Qualità Seminativo, Classe 3 Consistenza Ha 00.23.86, Reddito Dominicale Euro 4,31,  
Reddito Agrario Euro 3,70.

**Intestati, per tutti e due i terreni sopra riportati:**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1000/1000;

*Utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Filiano (quesito 3.):*

L'utilizzazione degli immobili, prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Filiano, è la seguente (si veda il relativo Certificato, posto all'allegato G):

**Fabbricati:**

In ragione delle relative concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Filiano, per quanto riguarda i fabbricati regolarmente realizzati, il fabbricato identificato con i dati: Comune di Filiano foglio 8 particella numero 733 subalterni 1 e 2, ha la destinazione d'uso di bar-pizzeria-ristorante, mentre il fabbricato regolarmente autorizzato con la Concessione Edilizia numero 33 del 16.03.1994, non accatastato ed insistente sulla particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano, ha la destinazione d'uso di Fienile (esso è stato realizzato in difformità dalla menzionata Concessione Edilizia).

**Terreni:**

Sulla base del vecchio Programma di Fabbricazione del Comune di Filiano, la particella numero 970 del foglio 8 del Comune di Filiano ricadeva in zona L, destinata alla costruzione di strutture alberghiere, mentre la particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano ricadeva in zona E, agricola.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Filiano (approvato con DPGR n. 156 del 23.07.2003), la particella numero 970 del foglio 8 del Comune di Filiano ricade in zona F6A, destinata ad insediamenti esistenti e di nuovo impianto di tipo alberghiero e di ristorazione, mentre la particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano ricade in zona E1, territorio agricolo.

**Parte II – Risposta ai quesiti di cui ai punti 4., 5., 6. e 7.**

*Conformità degli immobili alle autorizzazioni o concessioni amministrative (quesito 4.):*

L'immobile identificato con i seguenti dati: Comune di Filiano foglio 8 particella numero 733 subalterni 1 e 2, è in regola con le necessarie autorizzazioni amministrative, derivate dalle Concessioni Edilizie n. 85 del 16.11.1979 e n. 25 del 29.03.1982, e poi ampliato con la Concessione Edilizia n. 32 del 05.05.1984. Risulta, inoltre, una Concessione Edilizia in sanatoria n. 06 del 20.01.1995.

Tutti gli altri immobili, non accatastati, insistenti sulla particella numero 972, non sono in regola con l'unica Concessione Edilizia rilasciata (la n. 33 del 16.03.1994) dal Comune di Filiano e relativa ad uno solo di essi; i restanti fabbricati non possiedono alcuna autorizzazione edilizia e, pertanto, risultano essere abusivi.

*Possibilità di vendere in uno o più lotti (quesito 5.):*

E' possibile (e probabilmente consigliabile, data l'esistenza di immobili non autorizzati insistenti sulla particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano, per i quali sussistono condizioni di invendibilità) formare due distinti lotti; essi sono così individuati:

**Lotto 1:**

Il primo lotto è costituito dalla particella numero 970 ed il fabbricato catastalmente identificato dalla particella numero 733, subalterni 1 e 2, entrambi insistenti sul foglio 8 del Comune di Filiano (in tale lotto, naturalmente, come precedentemente spiegato, è escluso l'ampliamento del fabbricato); solo di questo lotto viene effettuata una stima immobiliare del più probabile valore di mercato senza considerare, come precedentemente spiegato, l'ampliamento del fabbricato.

**Lotto 2:**

Il secondo lotto è costituito dalla particella numero 972 e da tutti i fabbricati su di essa insistenti e non accatastati (pertanto non è possibile una loro identificazione catastale).

Esso, a causa della presenza dei fabbricati realizzati in difformità della Concessione Edilizia ed in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie ed a seguito della conseguente azione repressiva da parte del Comune di Filiano, non possiede alcun valore commerciale; questo secondo lotto, in realtà, costituisce solo la parte dei beni immobili per i quali non è possibile procedere ad una vendita immobiliare, senza che sia preventivamente regolarizzata la necessaria conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ad esempio avvalendosi dell'attuale Legge sul Condono Edilizio (ovviamente, previo un adeguato studio della effettiva fattibilità di regolarizzazione dell'immobile).

*Indicazione se l'immobile è libero od occupato (quesito 6.):*

Sulla base di informazioni ufficiose, reperite dal sottoscritto consulente, l'immobile individuato al catasto dei fabbricati con la particella numero 733 subalterni 1 e 2, sembrerebbe essere utilizzato da terzi per l'attività di ristorazione o simili, insieme alla restante struttura, con la quale costituisce un tutt'uno, catastalmente individuata dalla particella numero 747 e dall'ampliamento realizzato e non ancora accatastato posto a collegamento e completamento dei due immobili; in definitiva, l'immobile in questione sembrerebbe risultare occupato anche se, al momento dell'accesso ai luoghi effettuato dal sottoscritto consulente, l'immobile risultava essere (almeno apparentemente) libero.

Parte degli immobili, abusivamente realizzati, insistenti sulla particella del catasto dei terreni numero 972, al momento dell'accesso ai luoghi effettuato dal sottoscritto consulente, risultavano essere utilizzati per attività diverse da quella agricola, attività per la quale era destinato urbanisticamente l'immobile realizzato con Concessione Edilizia (anche se in difformità); sulla base di informazioni ufficiose, reperite dal sottoscritto, attualmente gli immobili abusivi sono inutilizzati.

*Indicazione di eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri; di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale (quesito 7.):*

Il terreno identificato con la particella numero 970 ed il fabbricato identificato con la particella numero 733 subalterni 1 e 2, entrambi del foglio 8 del Comune di Filiano, non possiedono alcun vincolo storico od artistico ma possiedono vincoli di carattere alberghiero; il fabbricato non possiede finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Il terreno identificato con la particella numero 972 ed i fabbricati su di essa insistenti, non ancora accatastati, non possiedono alcun vincolo storico, artistico od alberghiero; i fabbricati non possiedono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

### Parte III – Valore dell'immobile con l'indicazione dei criteri di stima usati

Valore dell'immobile con l'indicazione dei criteri di stima usati (quesito 8.):

Si puntualizza, che la stima di seguito riportata non tiene conto dell'ampliamento del fabbricato, così come disposto nel Verbale di Udienza del 28.05.2004.

Premesso che la superficie dell'immobile stimato è quella commerciale e che le superfici delle pertinenze sono quelle trattate con gli opportuni coefficienti di riduzione, in ragione della loro specifica destinazione d'uso, si riportano le seguenti superfici commerciali, così come precedentemente calcolate: metri quadrati commerciali complessivi = 294,65.

Utilizzando il metodo per confronto diretto comparativo con altri immobili simili e aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, corretto con opportuni parametri e coefficienti in ragione della vetustà, qualità e stato dell'immobile oggetto di stima, si giunge al seguente calcolo per la determinazione del prezzo teorico dell'immobile, preceduto dagli elementi costitutivi dello stesso:

1. Valore per metro quadro commerciale di un bar-pizzeria-ristorante nuovo, avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto di stima, riferito a zona scarsamente urbanizzata del Comune di Filiano, per il periodo estate 2004 = €. 600,00;
2. Coefficiente da applicare in ragione della vetustà, qualità e stato dell'immobile = 0,80;
3. Valore da adottare, per metro quadro commerciale del bar-pizzeria-ristorante = €. 600,00 x 0,80 = €. 480,00.

Calcolo del valore teorico del bar-pizzeria-ristorante:

$$€. 480,00 \times \text{mq. } 294,65 = €. 141.432,00.$$

Il valore teorico dell'immobile, a questo punto del calcolo, considerate le seguenti condizioni ed opere esistenti:

1. Presenza di mq. 6.216,00 di area pertinenziale, costituita dalla superficie della particella numero 970 (tale area, va precisato, non possiede più alcuna potenzialità edificatoria, in quanto essa è stata urbanisticamente utilizzata completamente, nella potenziale cubatura realizzabile, per la realizzazione della struttura esistente);
2. Presenza di adeguata recinzione lungo tutto il fronte esterno della particella, tranne che sul tratto posto a confine della particella numero 969;
3. Sistemazione esterna, antistante l'ingresso principale.

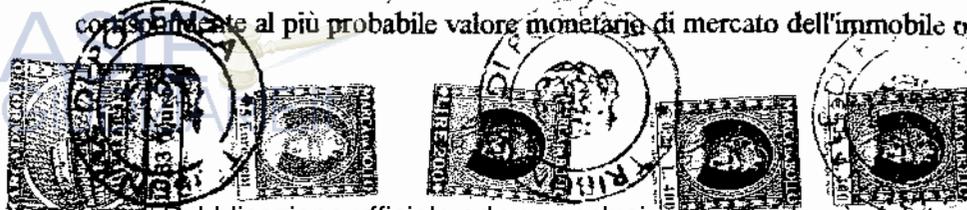
va corretto in ragione dell'incremento di valore che le summenzionate opere forniscono all'immobile; il sottoscritto ritiene di poter valutare in circa €. 20.000,00 il valore dell'incremento di valore apportato dalla presenza della summenzionata area pertinenziale e delle summenzionate opere, considerate nella loro vetustà, qualità e stato, rilevato al momento dell'accesso ai luoghi.

La somma di €. 20.000,00, pertanto, va aggiunta al valore teorico complessivo precedentemente determinato, ottenendo così il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Quindi, il calcolo del valore effettivo monetario dell'immobile, conduce a:

$$€. 141.432,00 + €. 20.000,00 = €. 161.432,00$$

corrispondente al più probabile valore monetario di mercato dell'immobile oggetto di stima.



#### Parte IV – Problema inerente alla separazione della quota in natura spettante al debitore

*Possibilità di separare la quota in natura spettante al debitore (quesito 9.):*

Dato che gli immobili oggetto del pignoramento appartengono per intero al signor . . . , nato a . . . il . . . , il problema inerente alla separazione della quota in natura spettante al debitore non si pone.

#### 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 conclusive ai quesiti:

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

A. Area di terreno (identificata nel catasto dei terreni con la particella numero 970) con entrostante un fabbricato (identificato nel catasto dei fabbricati con la particella numero 733) facente parte di un bar-pizzeria-ristorante denominato Hemingway, realizzato con le Concessioni Edilizie n. 85 del 16.11.1979 e n. 25 del 29.03.1982 e poi ampliato con la Concessione Edilizia n. 32 del 05.05.1984. In ultimo, risulta anche una Concessione Edilizia in sanatoria n. 06 del 20.01.1995;

B. Area di terreno (identificata nel catasto dei terreni con la particella numero 972) con entrostanti tre principali fabbricati, dei quali uno solo avente regolare Concessione Edilizia e con destinazione d'uso di fienile (anche se realizzato in difformità dalla relativa Concessione Edilizia n. 36 del 16.03.1994); gli altri due fabbricati esistenti non possiedono alcuna autorizzazione edilizia. La particella è anche gravata da una servitù di passaggio.

2. Gli immobili, così come risulta dagli atti presenti presso l'Ufficio del Territorio (catasto) di Potenza al catasto dei Fabbricati ed al catasto dei Terreni, possiedono i seguenti dati:

#### Fabbricati:

Il ristorante-pizzeria, così come risulta dagli atti presenti presso il Catasto dei Fabbricati di Potenza, al N.C.E.U., possiede i seguenti dati:

#### **1^ Unità immobiliare:**

*Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 733 sub. 1.

*Dati di classamento:*

Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 83,00 metri quadri, rendita Euro 60,01.

*Indirizzo:*

Contrada Carciuso, piano primo sottostrada.

#### **2^ Unità immobiliare:**

*Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 733 sub. 2.

*Dati di classamento:*

Categoria C/1, Classe 3 Consistenza 87,00 metri quadri, rendita Euro 539,18.

*Indirizzo:*

Contrada Carciuso, piano terra.

Intestati, per tutte le unità immobiliari urbane sopra riportate:

....., nato a ..... il ..... C.F.: .....  
Proprietà per 1/1;

Terreni:

**1^ Unità immobiliare:**

*Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 970.

*Dati di classamento:*

Qualità Seminativo, Classe 2 Consistenza Ha 00.62.16, Reddito Dominicale Euro 16,05, Reddito Agrario Euro 11,24.

**2^ Unità immobiliare:**

*Dati Identificativi:*

Comune di Filiano (PZ) Foglio 8 particella 972.

*Dati di classamento:*

Qualità Seminativo, Classe 3 Consistenza Ha 00.23.86, Reddito Dominicale Euro 4,31, Reddito Agrario Euro 3,70.

Intestati, per tutti e due i terreni sopra riportati:

..... nato a ..... il ..... C.F.: .....  
Proprietà per 1000/1000;

3. L'utilizzazione degli immobili, prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Filiano, è la seguente:

**Fabbricati:**

In ragione delle relative concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Filiano, per quanto riguarda i fabbricati regolarmente realizzati, il fabbricato identificato con i dati: Comune di Filiano foglio 8 particella numero 733 subalterni 1 e 2, ha la destinazione d'uso di bar-pizzeria-ristorante, mentre il fabbricato regolarmente autorizzato con la Concessione Edilizia numero 33 del 16.03.1994, non accatastato ed insistente sulla particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano, ha la destinazione d'uso di Fienile (esso è stato realizzato in difformità dalla menzionata Concessione Edilizia).

**Terreni:**

Sulla base del vecchio Programma di Fabbricazione del Comune di Filiano, la particella numero 970 del foglio 8 del Comune di Filiano ricadeva in zona I, destinata alla costruzione di strutture alberghiere, mentre la particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano ricadeva in zona E, agricola.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Filiano (approvato con DPGR n. 156 del 23.07.2003), la particella numero 970 del foglio 8 del Comune di Filiano ricade in zona F6A, destinata ad insediamenti esistenti e di nuovo impianto di tipo alberghiero e di ristorazione,

mentre la particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano ricade in zona E1, territorio agricolo.

4. L'immobile identificato con i seguenti dati: Comune di Filiano foglio 8 particella numero 733 subalterni 1 e 2, è in regola con le necessarie autorizzazioni amministrative, derivate dalle Concessioni Edilizie n. 85 del 16.11.1979 e n. 25 del 29.03.1982, e poi ampliato con la Concessione Edilizia n. 32 del 05.05.1984. Risulta, inoltre, una Concessione Edilizia in sanatoria n. 06 del 20.01.1995.

Tutti gli altri immobili, non accatastati, insistenti sulla particella numero 972, non sono in regola con l'unica Concessione Edilizia rilasciata (la n. 33 del 16.03.1994) dal Comune di Filiano e relativa ad uno solo di essi; i restanti fabbricati non possiedono alcuna autorizzazione edilizia e, pertanto, risultano essere abusivi.

5. E' possibile [e probabilmente consigliabile, data l'esistenza di immobili non autorizzati insistenti sulla particella numero 972 del foglio 8 del Comune di Filiano] formare due distinti lotti; essi sono così individuati:

**Lotto 1:**

Il primo lotto è costituito dalla particella numero 970 ed il fabbricato catastalmente identificato dalla particella numero 733, subalterni 1 e 2, entrambi insistenti sul foglio 8 del Comune di Filiano (in tale lotto, naturalmente, come precedentemente spiegato, è escluso l'ampliamento del fabbricato).

**Lotto 2:**

Il secondo lotto è costituito dalla particella numero 972 e da tutti i fabbricati su di essa insistenti e non accatastati (pertanto non è possibile una loro identificazione catastale).

Esso, a causa della presenza dei fabbricati realizzati in difformità della Concessione Edilizia ed in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie ed a seguito della conseguente azione repressiva da parte del Comune di Filiano, non possiede alcun valore commerciale; questo secondo lotto, in realtà, costituisce solo la parte dei beni immobili per i quali non è possibile procedere ad una vendita immobiliare, senza che sia preventivamente regolarizzata la necessaria conformità alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, ad esempio avvalendosi dell'attuale Legge sul Condono Edilizio (ovviamente, previo un adeguato studio della effettiva fattibilità di regolarizzazione dell'immobile).

6. Sulla base di informazioni officiose, reperite dal sottoscritto consulente, l'immobile sembrerebbe essere utilizzato da terzi per l'attività di ristorazione o simili, insieme alla restante struttura, con la quale costituisce un tutt'uno, catastalmente individuata dalla particella numero 747; in definitiva, l'immobile in questione sembrerebbe risultare occupato; tuttavia, al momento dell'accesso ai luoghi, effettuato dal sottoscritto consulente, l'immobile risultava essere libero.

Parte degli immobili, abusivamente realizzati, insistenti sulla particella del catasto dei terreni numero 972, al momento dell'accesso ai luoghi effettuato dal sottoscritto consulente, risultavano essere utilizzati per attività diverse da quella agricola, attività per la quale era destinato urbanisticamente l'immobile realizzato con Concessione Edilizia (anche se in difformità); sulla base di informazioni officiose, reperite dal sottoscritto, attualmente gli immobili abusivi sono inutilizzati.

7. Il terreno identificato con la particella numero 970 ed il fabbricato identificato con la particella numero 733 subalterni 1 e 2, entrambi del foglio 8 del Comune di Filiano, non possiedono alcun vincolo storico od artistico ma possiedono vincoli di carattere alberghiero; il fabbricato non possiede finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Il terreno identificato con la particella numero 972 ed i fabbricati su di essa insistenti, non ancora accatastati, non possiedono alcun vincolo storico, artistico od alberghiero; i fabbricati non possiedono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

8. Utilizzando il metodo di confronto comparativo, per la determinazione del più probabile valore monetario di mercato dell'immobile e correggendo il valore teorico ottenuto in ragione della presenza di un'area di pertinenza, di recinzione e di un comodo piazzale antistante il fabbricato, il calcolo del valore effettivo dell'immobile, comprensivo della limitrofa area pertinenziale, conduce a €. 161.432,00, corrispondente al più probabile valore monetario di mercato dell'immobile oggetto di stima.

9. Dato che gli immobili oggetto del pignoramento appartengono per intero al signor . . . nato a . . . il . . . , il problema inerente alla separazione della quota in natura spettante al debitore non si pone.

Allega alla presente relazione:

- Allegato A - N. 02 verbali di accesso;
- Allegato B - Numero 23 fotografie dei luoghi;
- Allegato C - Planimetrie degli immobili in scala 1: 100;
- Allegato D - Planimetrie del NCT in scala 1: 1000;
- Allegato E - Visure Catastali;
- Allegato F - N. 02 Ordinanze di demolizione e riduzione in pristino;
- Allegato G - Certificato di destinazione urbanistica dei suoli interessati;
- Allegato H - Certificato di destinazione d'uso del fabbricato catastalmente individuato con la particella numero 733 subalterni 1 e 2;
- Allegato I - Attestazione inerente la destinazione d'uso di un fabbricato insistente sulla particella numero 972.

Quanto sopra per adempiere l'incarico gentilmente conferitogli.

Potenza li 26.08.2004

Il Consulente G. d'Ufficio  
- geom. Basta, Giancarlo -

