

**OGGETTO:** Tribunale Ordinario di Potenza – Esecuzione Immobiliare N. 46/2015 R.G.E. promossa da Banco di Napoli S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Con provvedimento del 8/09/2017, il sottoscritto geom. Rocco SILEO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stato nominato C.T.U. al fine di redigere relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 19/09/2017.

La perizia richiesta è stata depositata in data 19/04/2018 e trasmessa a tutte le parti interessate.

Dagli atti propedeutici alla perizia è stata rilevata la piena proprietà.

Nell'udienza del 18/9/2018, acquisita la relazione redatta in data 24/05/2018 del Custode giudiziario, Dott. Di Lizia, da cui si è rilevato che il titolo sugli immobili degli esecutati è la proprietà superficaria, il G.E. ha chiesto chiarimenti al sottoscritto.

In ottemperanza a quanto richiesto, il sottoscritto ha eseguito un supplemento di indagine ed ha rilevato che il diritto sugli immobili è la proprietà superficaria che scaturisce dalla concessione del diritto di superficie sull'area su cui insistono gli immobili pignorati, per la durata di 99 anni.

La cronologia degli atti con cui è pervenuta la proprietà superficaria agli esecutati è la seguente:

- 1) Con convenzione in forma pubblica amministrativa a rogito del segretario comunale del comune di Potenza in data 4/06/1974, Rep. N. 1047, registrato a Potenza il 18/06/1974 al n. 5896 e trascritto a Potenza il 26/06/1974 al n. 7259 e successive (convenzione del 21/05/1976 trascritta ai nn. 5948/5416), il comune di Potenza ha concesso, alla Cooperativa edilizia a responsabilità limitata "SAN MARTINO", il diritto di superficie dell'area di sedime su cui è stato realizzato il fabbricato in cui sono compresi i cespiti pignorati;
- 2) Con atto di assegnazione a socio per Notar GIULIANI Giovanni in data 26/05/1987, Rep. N. 9540, Racc. n. 1691, registrato a Potenza il 12/06/1987 e trascritto a Potenza il 16/06/1987 ai nn. 7895/6921, la cooperativa edilizia a responsabilità limitata SAN MARTINO S.r.l. con sede in Potenza alla Via Addone n. 2 ha assegnato agli esecutati gli immobili oggetto di pignoramento.

Dato atto che il proprietario dell'area su cui sono stati realizzati gli immobili pignorati è il Comune di Potenza che ha concesso il diritto di superficie con l'atto citato al punto n. 1 della presente, il sottoscritto, al fine di stimare il valore degli immobili in funzione del diritto di proprietà superficaria, ha acquisito il bando pubblicato dal Comune di Potenza in data 18/10/2018 da cui si rileva che il Comune stesso ha determinato la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà attraverso il versamento di un contributo massimo stimato in € 15.000,00 per ogni abitazione con relative pertinenze (garage).

Dalle note in calce al bando (allegato N. 1) si rileva che la stima è stata fatta con specifico riferimento agli immobili siti in Potenza, Zona Poggio Tre Galli (Attuale Via Bratislava ed ex Via Adriatico), che coincide esattamente con la tipologia dell'immobile oggetto di stima, pertanto, il valore di mercato indicato dalla originaria perizia redatta dal sottoscritto prima delle precisazioni contenute nella relazione del Custode giudiziario possono essere corrette riducendo l'importo stimato per base d'asta di € 15.000,00 in proporzione al valore dei due lotti.

Nella tabella seguente viene riportato il valore a base d'asta della proprietà superficaria degli immobili

LOTTO	Valore a base d'asta della piena proprietà (Perizia del 19/04/2018)	Deprezzamento per proprietà superficaria	Valore a base d'asta della proprietà superficaria
<b>1 – Abitazione</b>	€ 151.718,00	€ 13.900,00	<b>€ 137.818,00</b>
<b>2 - Garage</b>	€ 11.520,00	€ 1.100,00	<b>10.420,00</b>
<b>Totale</b>	€ 163.238,00	€ 15.000,00	<b>€ 148.238,00</b>

In conclusione il valore a base d'asta della proprietà superficaria dei beni pignorati distinti per lotti, così come individuati nella relazione del 19/04/2018 è il seguente:

**PRIMO LOTTO:**

Proprietà superficaria per la quota 1/1 dell'Abitazione con annessa soffitta in Potenza alla Via Bratislava n. 67 (ex Adriatico 67) Piano 8 – 10, int. 16, censita in catasto al Foglio 46 Part. 3894 Sub 72, Categoria A/2, Classe 5, Vani 7, Rendita € 506,13, di proprietà degli esecutati xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, per i diritti spettanti di ½ ciascuno.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 137.818,00**

**SECONDO LOTTO:**

Proprietà superficaria per la quota 1/1 del locale Garage in Potenza alla Via Bratislava (ex Adriatico) Piano T al foglio 46 part. 3894 sub 2, Categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq., Rendita € 32,90 di proprietà degli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per i diritti spettanti di ½ ciascuno.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 10.420,00**

I predetti valori dei lotti dei beni pignorati annullano e sostituiscono i precedenti determinati e indicati nella relazione peritale depositata in data 19/4/2018.

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Potenza, 18/02/2019

Il C.T.U.  
Rocco SILEO