

Procedimento di espropriazione immobiliare **R.G. Es. 63/1998**

 Creditore procedente: -----
Debitori: -----

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 **Giudice dell'Esecuzione**
Dott.ssa Angela ALBORINO

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

 ASTE
GIUDIZIARIE®

(Rinviata all'Udienza del 07/05/2025)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 20/03/2025

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®
il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI

 ASTE
GIUDIZIARIE®

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice degli argomenti

- A.) Oggetto
- B.) Conferimento d'incarico
- C.) Relazione
- D.) Riepilogo

Seguono

- a) Parcella dell'onorario e rimborso spese
- b) Descrizione lotto

Indice degli allegati

1. Documentazione fotografica (dell'esterno e dell'interno)
2. Orto-foto con evidenziato il fabbricato
3. Planimetrie catastali (Piano Terra)
4. Piante dello stato di fatto (rilevate in fase delle operazioni peritali)
5. Pianta di raffronto catastale del Piano Terra
6. Visure storiche e attuali
7. Mappa catastale (stralcio)
8. Copia Concessione Edilizia n. 305/1990 del 30/07/1990 corredata di elaborati
9. Tabella oneri oblazione Legge 47/1985
10. Certificato di destinazione Urbanistica
11. Certificato Uso Civici
12. Valori OMI, Borsino e Agenzie immobiliari
13. Elenco NOTE a nome dei debitori
14. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute

Oggetto :

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da ----- contro -----

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n. 63/1998

Conferimento d'Incarico:

L'incarico di cui alla presente è stato conferito dal Tribunale di Potenza a mezzo di Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 11/10/2024.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 16/10/2024.

Viene richiesto il rinnovo della stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-*bis* disp. att. c.p.c.

Oggetto di pignoramento sono:

- 1) abitazione sita al piano seminterrato di un edificio sito in Potenza alla Contrada Pian del Cardillo 5/a - distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 78 con la particella 543 sub. 1, cat. A/2, vani 7,
- 2) unità immobiliare in corso di costruzione, sita ai piani primo e secondo di un edificio sito, in Potenza, Contrada Pian del Cardillo 5/a, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 78 con la particella 543 sub. 2, cat. F/3;
- 3) Terreno in agro di Potenza, Contrada Pian del Cardillo, distinto al Catasto Terreni del comune di Potenza 78 particelle n. 82 e 542.
- 4) Terreno in agro di Potenza, Contrada Pian del Cardillo, distinto al Catasto Terreni del comune di Potenza 78 particella n. 254.

RELAZIONE

a) Controllo preliminare :

Verifica sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. in riguardo a:

- 1. il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato o in alternativa il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
- 2. se depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;*
- 3. se depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Dalla documentazione nel fascicolo si rileva che:

Per l'estratto del catasto il creditore procedente, ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. in data 19/10/2000 a firma della Dottoressa, -----
-----, Notaio -----

In questa si certifica, la titolarità del diritto di proprietà in capo ai debitori, rispettivamente in ragione di ½ ciascuno, degli immobili oggetto del pignoramento.

In merito alla storia ventennale del diritto di proprietà dell'immobile, la certificazione risale sino ad un atto di divisione, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Riporta infine le formalità gravanti.

Per quanto attiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, nella relazione notarile, si riporta per il fabbricato, l'identificativo alla sezione terreni, n. 543 con qualità "ente urbano" questo è stato poi denunciato al catasto urbano, con gli identificativi 543 sub 1 e 543 sub 2 durante l'attività di consulenza tecnica del precedente CTU Ing. -----, che provvede al censimento delle U.I. redigendo le necessarie pratiche docfa.

Si è provveduto ad estrarre visura storica, presso l'Agenzia delle Entrate, che si integra alla presente relazione come allegato n. 6.

Non risulta prodotto il certificato dello stato civile e non si è provveduto a richiederlo in quanto il signor ----- è deceduto in data 18 marzo 2010 e
la signora ----- è deceduta in data 10 ottobre 2018;

Tanto si rileva dall'ispezione in Conservatoria nella quale risultano le seguenti formalità:

1) accettazioni delle eredità con beneficio di inventario in data 10 aprile 2019:

Reg. Part. n. 4190, Reg. Gen. n. 5351 (relativa all'eredità del signor -----)

Reg. Part. n. 4192, Reg. Gen. n. 5353 (relativa all'eredità della signora -----),

si rimanda al quesito n. 5 "ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato" per maggiori dettagli.

QUESITO n. 1:

- a) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- b) *indicare se i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità;*
- c) *procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale;*

Risposta del CTU :

Risultano pignorati:

- 1) Fabbricato sito in Potenza alla Contrada Pian del Cardillo 5/a - distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 78 con la particella n.543 suddivisa in sub. 1 Piano Terra, categoria A2, vani 7 e sub 2, piano 1° e 2°, categoria F3;
- 2) Terreno in agro di Potenza, Contrada Pian del Cardillo, distinto al Catasto Terreni del comune di Potenza 78 particelle n. 82 e 542.
- 3) Terreno in agro di Potenza, Contrada Pian del Cardillo, distinto al Catasto Terreni del comune di Potenza 78 particella n. 254.

Ortofoto



I diritti reali rilevati nell'estratto catastale, sono di piena proprietà così divisa:

- Proprietà per ½ in capo a -----, Cod. Fisc.: ----- nata a -----

- Proprietà per ½ in capo -----, Cod. Fisc.: ----- nato -----

Uguale per tutti gli immobili.

Il signor -----

La signora -----

Sono state espresse accettazione delle eredità con beneficio di inventario in data 10 aprile 2019:

Reg. Part. n. 4190, Reg. Gen. n. 5351 (relativa all'eredità del signor -----)

Reg. Part. n. 4192, Reg. Gen. n. 5353 (relativa all'eredità della signora -----)

Dagli eredi:

Per quanto si è potuto accertare, non risulta che per gli immobili vi siano in atto, procedure di esproprio per pubblica utilità.

Per la tipologia costruttiva del fabbricato e posizione del terreno, che per la maggiore ne costituisce corte, contenente al suo interno, strutture e condutture degli impianti tecnologici del medesimo, considerato anche il valore minimale dell'ulteriore terreno rappresentato dalla particella n. 254 del foglio di mappa n. 78, come si potrà constatare da quanto si relazionerà in seguito, si conviene costituire un solo lotto costituito da due parti.

Lotto Unico – parte 1) dato dal fabbricato, particella 543 sub 1 e sub 2 e dal terreno al foglio 78 di Potenza, particelle n. 542 e 82

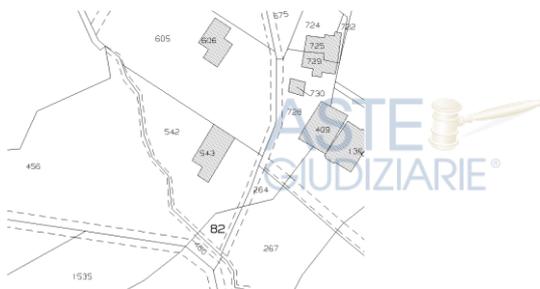
Lotto Unico – parte 2) dato dal terreno al foglio 78 di Potenza, particella n. 254

I confinanti della parte 1 - sono:

Sud: Strada vicinale
Nord: foglio 78 particella 605
Ovest: foglio 78 particella 456

I confinanti della parte 2 - sono:

Sud: foglio 78 particella 504
Nord: foglio 78 particella 368
Ovest: foglio 78 particella 1553
Est: foglio 78 particella 1417



ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO n. 2:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

ASTE GIUDIZIARIE®
Risposta del CTU :

Come si è già potuto rispondere al quesito n. 1, si conviene costituire un solo lotto.

ASTE GIUDIZIARIE®
Lotto Unico –

Fabbricato isolato, sito in agro di Potenza alla località Pian Cardillo, oggi Via Sant’Oronzio, civico n. 240 adibito in parte ad uso di civile abitazione, mentre per la restante è ancora in corso di costruzione;

Questo, secondo il vigente Piano Regolatore, ricade in ambito Extraurbano – Aggregati Edilizi – (masseria Nolè) -

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni del decennio 1990-2000 ed è stata eseguita dietro rilascio della Concessione Edilizia n. 305/1990 protocollo n. 7879 del 30/07/1990

E’ un fabbricato isolato, composto da tre livelli di piano (Piano Terra - Piano Primo e Piano Secondo) diviso in due distinte unità immobiliari:

- 1) Foglio 78, particella n. 543 sub 1 al piano terra
- 2) Foglio 78, particella n. 543 sub 2 ai piani primo e secondo.

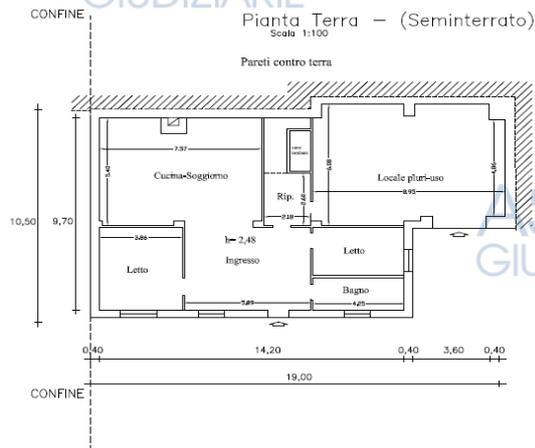
E’ realizzato con struttura in cemento armato, costituita da un telaio di travi e pilasti, su fondazione continua, con solai di interpiano e di copertura in latero cemento, con pareti di tamponatura in muratura di blocchi prefabbricati;

è rifinito all’esterno con blocchi di calcestruzzo “plissettati” a tutta altezza.



La copertura è data dal tetto a multi-falda, rivestito con manto di tegole, dotato di grondaie e pluviali per l'allontanamento delle acque meteoriche.

Il Piano Terra (si vuol seguire la definizione con cui è censito in catasto) ma che in effetti, per la conformazione del terreno in cui ricade, è più giusto definire Piano Seminterrato, è ad uso di abitazione, composto da Ingresso, bagno, cucina-soggiorno, n. due camere da letto, ripostiglio e locale pluri-uso. Presenta due pareti contro terra.



Ha superficie utile interna di mq 165 circa ed altezza costante di mt 2,48

E' completamente rifinito, dotato di pavimenti, di rivestimenti, di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento ed impianto fognario che scarica in fossa Imhoff).

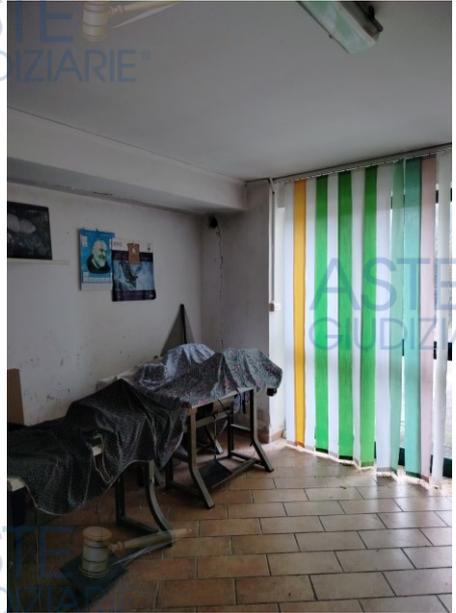
I materiali impiegati sono idonei per abitazioni di tipo civile e la fattura di esecuzione della messa in opere è buona.

Lo stato di manutenzione è buono anche se sono presenti su gran parte del perimetro, forme di degrado dato da acqua di risalita per capillarità e presenza di alcune lesioni che però non interessano le strutture.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Piano Primo ed il Piano Secondo, sono collegati tra loro mediante una scala interna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Primo h= 2,85 mt

Scala 1:100



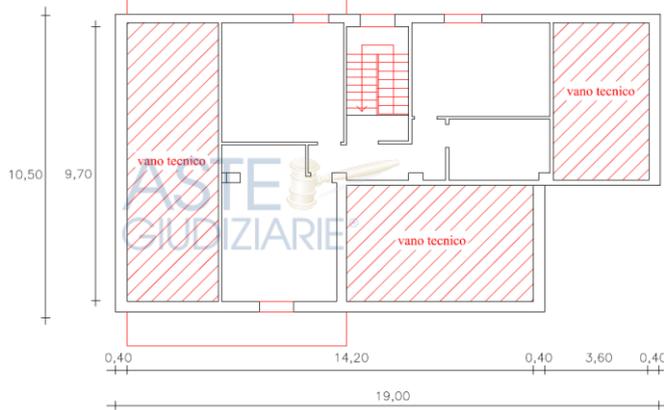
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sono completati al rustico, con realizzazione di partizioni interne in mattoni forati e leggera sbuffatura di malta cementizia.

Privi di infissi e con impianti realizzati solo in minima parte e non funzionanti.

Il piano primo sviluppa una superficie utile di circa 155 mq ed ha altezza di mt 2,85

Il piano secondo, sviluppa una superficie utile di circa 80 mq ed ha altezza variabile compresa tra mt 3,30 al colmo e mt 1,70 alla linea di gronda.

Nelle parti terminali dove le falde scendono oltre 1,70 mt sono presenti volumi tecnici.

Piano Primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

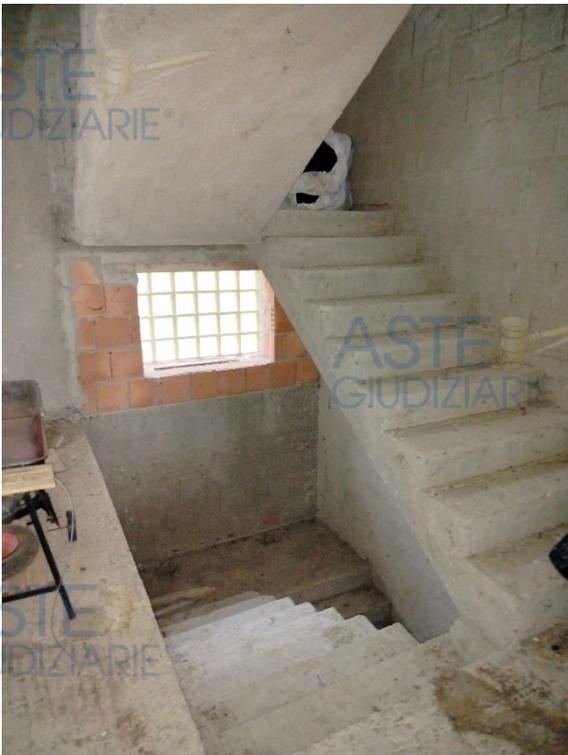
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

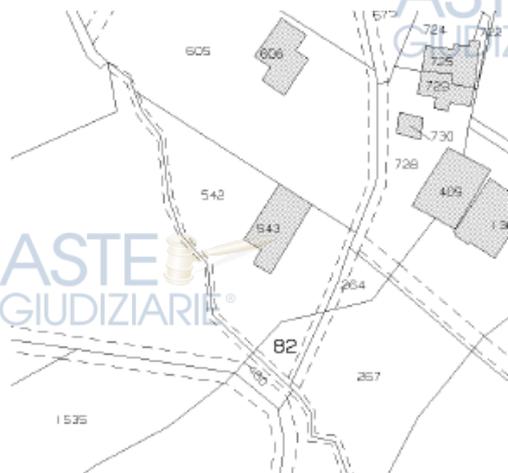


Piano Secondo





Il terreno, composto dalle particelle n. 542 e n. 82 del foglio di mappa n. 78, ha pianta triangolare, delimitata da muro di cinta con soprastante ringhiera metallica.



In prossimità del vertice al confine Sud, nella particella 82, è posto il cancello che dalla via pubblica, immette alla proprietà.



A questo segue una breve viabilità interna che dapprima singola poi si dirama in due tratti, uno che conduce al piazzale corrispondente al piano primo e l'altro che conduce al piazzale corrispondente al piano terra (seminterrato).

Viabilità interna



ASTE GIUDIZIARIE®
Piazzale piano terra



ASTE GIUDIZIARIE®
Piazzale piano primo



ASTE GIUDIZIARIE®
Sviluppa una superficie nominale di mq 1.501 dei quali circa mq 700 costituiscono corte del fabbricato, di questi circa 400 mq sono pavimentati in calcestruzzo mentre la restante è tenuta a verde con impiantate diverse piante arboree, arbusti ed una siepe di lauroceraso. Giace su un versante acclive, pendente nella direzione Nord-Ovest, contenuto da pareti di sostegno di varie altezze, poste anteriormente al fabbricato.

In questo, si diramano le condutture degli impianti tecnologici del fabbricato e dell'illuminazione dell'area esterna.

Il terreno, alla località Pian Cardillo, censito al Catasto Terreni di Potenza al foglio 78, particella n. 254, posto a circa 200 mt di distanza dal precedente, ha pianta trapezoidale, delimitata da recinzione in pali di legno e rete.

ASTE GIUDIZIARIE®
Sviluppa una superficie nominale di mq 2.962 ed è un terreno agricolo, privo di strutture e/o infrastrutture.

Giace su un versante acclive, pendente nella direzione Ovest.



Secondo il vigente Piano Regolatore ricade in area extra urbana – territorio aperto -

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Risposta del CTU :

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati - sono:

- 1) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 78, particella n. 543, subalterno n. 1- Piano Terra via Sant'Oronzio n 240, categoria A/2, classe 5 consistenza 7 vani, rendita € 506,13 –
- 2) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 78, particella n. 543, subalterno n. 2- Piano Primo e Secondo, via Sant'Oronzio, categoria F/3 –
- 3) Catasto Terreni, Comune di Potenza, foglio n. 78, particella n. 542, Seminativo di 3 classe, consistenza 1.341 mq, R.D. € 2,42 –
- 4) Catasto Terreni, Comune di Potenza, foglio n. 78, particella n. 82, Pascolo di 2 classe, consistenza 160 mq, R.D. € 0,09 –
- 5) Catasto Terreni, Comune di Potenza, foglio n. 78, particella n. 254, Pascolo di 3 classe, consistenza 2.962 mq, R.D. € 1,38 –

La ditta intestataria è:

- -----

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta del CTU:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un fabbricato isolato, sito in agro di Potenza in via Via Sant'Oronzio, civico n. 240 (ex località Pian Cardillo) oggi adibito in parte ad uso di civile abitazione, mentre per la restante è ancora in corso di costruzione, censito in Catasto Urbano di Potenza al foglio 78:

- particella n. 543 sub 1, categoria A/2, classe 5^a, consistenza, vani 7
- particella n. 543 sub 2, categoria F/3

Piena proprietà di un terreno, sito in agro di Potenza in via Sant'Oronzio, censito in Catasto Terreni di Potenza al foglio 78, particelle:

- 1) n. 82, R.D. 0,09 €, R.A. 0,07 €, superficie 160 mq, pascolo di classe 2;
- 2) n. 542, R.D. 2,42 €, R.A. 2,08 €, superficie 1.341 mq, seminativo di classe 3;
- 3) n. 254, R.D. 1,38 €, R.A. 1,07 € superficie 2.962 mq, pascolo di classe 3;

I confinanti alle particelle 542 ed 82 - sono:

Sud: Strada vicinale
Nord: foglio 78 particella 605
Ovest: foglio 78 particella 456

I confinanti alla particella 254 - sono:

Sud: foglio 78 particella 504
Nord: foglio 78 particella 368
Ovest: foglio 78 particella 1553
Est: foglio 78 particella 1417

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, gli immobili ricadono in ambito Extraurbano.

Il fabbricato (particella 543), intercluso nel lotto di terreno (particelle 542 e 80), è un fabbricato isolato, composto da tre livelli di piano, di cui solo uno e ultimato.

- Piano Seminterrato, è ad uso abitazione, composto da Ingresso, bagno, cucina-soggiorno, n. due camere da letto, ripostiglio e locale pluri-uso; presenta due pareti contro terra.

Ha superficie utile interna di mq 165 circa ed altezza costante di mt 2,48

E' completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento ed impianto fognario che scarica in fossa Imhoff).

Sono presenti su gran parte del perimetro, forme di degrado dato da acqua di risalita per capillarità e presenza di alcune lesioni che però non interessano le strutture.

- Il Piano Primo ed il Piano Secondo, sono collegati tra loro mediante una scala interna.

Sono completati al rustico, con realizzazione di partizioni interne in mattoni forati e leggera sbuffatura di malta cementizia.

Privi di infissi e con impianti solo parzialmente realizzati e non funzionanti.

Il piano primo sviluppa una superficie utile di circa 155 mq ed ha altezza di mt 2,85

Il piano secondo, sviluppa una superficie utile di circa 80 mq ed ha altezza variabile compresa tra mt 3,30 al colmo e mt 1,70 alla linea di gronda.

Nelle parti terminali dove le falde scendono oltre 1,70 mt sono presenti volumi tecnici.

- Il terreno, composto dalle particelle n. 542 e n. 82 del foglio di mappa n. 78, ha pianta triangolare, delimitata da muro di cinta con soprastante ringhiera metallica.

Sviluppa una superficie nominale di mq 1.501 dei quali circa mq 700 costituiscono corte del Fabbricato.

In questo, si diramano le condutture degli impianti tecnologici del fabbricato e dell'illuminazione dell'area esterna.

- Il terreno, alla località Pian Cardillo, censito al Catasto Terreni di Potenza al foglio 78, particella n. 254, posto a circa 200 mt di distanza dal precedente, ha pianta trapezoidale, delimitata da recinzione in pali di legno e rete.

Sviluppa una superficie nominale di mq 2.962 ed è un terreno agricolo.

La costruzione del fabbricato, è stata realizzata dietro il rilascio della Concessione Edilizia n. 305/1990 protocollo n. 7879 del 30/07/1990, la quale autorizza l'edificazione di un fabbricato rurale disposto su tre livelli di piano:

1. Piano Interrato – ad uso di garage;
2. Piano Terra – ad uso di abitazione per mq 40 circa e per annessi agricoli per la restante superficie;
3. Piano Sottotetto, ad uso di locale di sgombero.

Lo stato reale del fabbricato presenta nella parte ultimata, illeciti edilizi, condonabili ai sensi della legge 724/1994 ed il costo della sanatoria determinato ammonta ad € 23.000 salvo rettifica da parte del Comune.

Necessita rettificare la planimetria del piano terra per le cui attività si è valutato un costo di € 2.000

VALORE di Mercato al netto degli oneri per sanatoria edilizia e catastale, € 367.513,00

QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Risposta del CTU :

All'attualità, e sin dalla data del 28/11/1989, la ditta intestataria è:

- -----

Uguale per tutti gli immobili.

Il signor ----- è deceduto in data -----

La signora ----- è deceduta in data -----

Sono state espresse accettazione delle eredità con beneficio di inventario in data 10 aprile 2019:

Reg. Part. n. 4190, Reg. Gen. n. 5351 (relativa all'eredità del signor -----

Reg. Part. n. 4192, Reg. Gen. n. 5353 (relativa all'eredità della signora -----

Dagli eredi:

I coniugi, -----, hanno acquisito il diritto di proprietà a seguito di atto di compravendita a rogito del dott. -----, notaio in Potenza, in data 28/11/1989 repertorio n. 109040, registrato a Potenza in data 13/12/1989 al n. 2532 e trascritto a Potenza in data 11/01/1990 Reg. Part. n. 484, Reg. Gen. n. 557

Precedentemente, la proprietà era in capo a:

- -----, diritto di nuda proprietà per 100/100
- -----, diritto di usufrutto

A seguito di atto di divisione ed assegnazione quote a rogito del dott. ----- notaio in -----, in data 19/02/1977 repertorio n. 3132, registrato a Potenza in data 10/03/1977 al n. 1106 e trascritto a Potenza il 16/03/1977 ai nn. 2798/2525

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del fabbricato, è stata realizzata dietro il rilascio della Concessione Edilizia n. 305/1990 protocollo n. 7879 del 30/07/1990, la quale autorizza l'edificazione di un fabbricato rurale disposto su tre livelli di piano:

1. Piano Interrato – ad uso di garage;
2. Piano Terra – ad uso di abitazione per mq 40 circa e per annessi agricoli per la restante superficie;
3. Piano Sottotetto, ad uso di locale di sgombero.

A questa è seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 553/1993, per il completamento del fabbricato, che poi in effetti non ha avuto seguito.

Dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 305/1990 si rileva che, la sagoma e le dimensioni del fabbricato sono state sostanzialmente rispettate, ma non la destinazione d'uso, che nel piano seminterrato (unico livello ultimato) è di abitazione anziché di garage come autorizzato, inoltre il rispettivo livello di piano non è interrato come d'autorizzazione ma è seminterrato (poi in catasto è stato censito come "piano terra").

Infine, la superficie del piano risulta maggiorata in corrispondenza del vano pluriuso lungo le pareti interrate.

Allo stato odierno gli illeciti edilizi rappresentati, non risultano sanati né risulta prodotta per essi, domanda di condono edilizio, non risulta altresì che sia stata emessa una ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi da parte del Comune.

Considerato che:

1. L'ultimazione del fabbricato, allo stato rustico completo di copertura, può ammettersi, si sia determinata alla data del 15/07/1992 (come si rileva nella pratica docfa prodotta dal precedente CTU Ing. -----);
2. La data dell'insorgenza delle ragioni del credito per la procedura in essere, si identifica con la data di stipula del mutuo, contratto dai debitori, a rogito della dott.ssa -----, notaio in Potenza, in data 14/10/1992;
3. Le date ultime in cui devono essere state eseguite le opere abusive per poter aderire ad uno dei tre condoni edilizi che si sono susseguiti nella recente legislazione Italiana sono:
 - a. 01/10/1983 per la Legge 47/1985
 - b. 31/12/1993 per la Legge 724/1994
 - c. 31/03/2003 per la Legge 326/2003

Risulta rispettato il combinato disposto dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001, per addivenire alla sanatoria ai sensi della legge 724/1994.

Questa prevede:

- all'art. 39, comma 1, la sanatoria di illeciti edilizi contenuti in una volumetria di 750 mc;
- all'art. 39, comma 3, per illeciti eseguiti a partire dal 16/03/1985 al 21/12/1993, l'applicazione di un'oblazione pari a 3 volte l'oblazione prevista nella tabella allegata alla legge 47/1985 – che per il caso specifico si identifica in lire 36.000/mq e quindi si quantifica in lire $36.000 * 3 = 108.000/mq$ pari ad € 55,78/mq.

Il cambio d'uso con anche la realizzazione fuori terra del “piano” infatti, è nel caso specifico, intervento non conforme a quelli che all'epoca erano i vigenti strumenti urbanistici e si equipara pertanto ad ampliamento, che nel caso specifico corrisponde a mc 515,00

La superficie utile del piano interessato, determinata a mezzo di software Cad è di mq 165,00 dal che consegue che per la sanatoria edilizia, occorrerà versare un'oblazione di:

$$mq\ 165,00 * €\ 55,78 = €\ 9.203,70$$

Inoltre, la Legge 724/1994, prevede all'art. 39, comma 9, che si versino unitamente all'oblazione anche gli oneri concessori da pagarsi al comune e calcolarsi provvisoriamente in base alla tabella C allegata alla medesima legge. Per il caso specifico è applicabile l'importo di lire 45.000/mq che corrisponde ad € 23,24/mq e quindi, saranno gli oneri concessori:

$$mq\ 165,00 * €\ 23,40 = €\ 3.861,00$$

Oltre i costi di oblazione e concessori, ne intervengono altri, rappresentati dalle diverse attività professionali necessarie, dai diritti tecnici e di segreteria, dagli eventuali interventi di adeguamento attualmente, non determinabili in modo certo.

Verosimilmente, si può ritenere per le prime, necessiti un importo di € 10.000,00 mentre per gli eventuali interventi di adeguamento, si dovrà necessariamente vedere al momento.

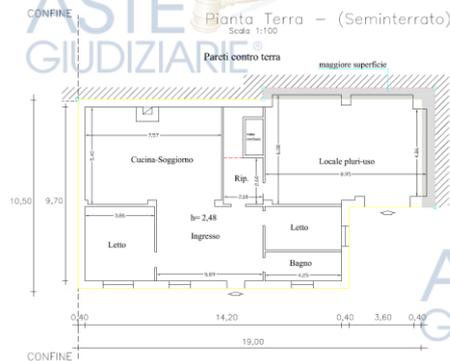
In definitiva il costo della sanatoria, si quantifica:

- Per Oblazione.....	€ 9.203,70
- Per Oneri Concessori....	€ 3.861,00
- Per altri costi.....	<u>€ 10.000,00</u>
TOTALE	€ 23.064,70 in c.t. 23.000 (salvo rettifica del Comune)

In relazione alla sanatoria è doveroso evidenziare che il piano da condonare, non ha altezza utile conforme ai parametri sanitari valevoli per l'uso abitativo, in quanto questa deve essere >= a mt 2,70 ai piani terra e >= a mt 3,00 ai piani seminterrati e potrà pertanto dichiararsi “non abitabile” e quindi utilizzabile solo come accessorio abitativo, es. tipo “taverna”.

In ultimo, per ottenere la conformità catastale, poiché la superficie del piano, risulta maggiorata nella direzione delle pareti interrato del vano pluriuso, si renderà necessario correggere il tipo mappale e la planimetria, con un esborso di denaro per diritti erariali ed oneri professionali, valutabile in € 2.000

Segue grafico in cui si rappresenta la maggiorazione di sagoma



Per quanto attiene il piano primo ed il piano secondo, poiché realizzati soltanto al rustico, in modo conforme al progetto, al momento per questi livelli di piano, la trasformazione d'uso in abitazione può essere solo intenzionale ma certamente non è determinata, quindi allo stato odierno non si intravede su questi, alcun abuso edilizio, fatta la sola eccezione delle partizioni interne al piano secondo, che in progetto è autorizzato come ambiente unico e con destinazione d'uso di "locale di sgombero".

Per la demolizione di tali partizioni, realizzate in mattoni forati dello spessore di cm 8, applicando la tariffa dei prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche della Regione Basilicata c.d. "prezziario" –

Per le voci:

voce B.02.003: Demolizione di tramezzi in mattoni pieni o forati, compresi relativi intonaci di qualsiasi tipo e spessore, a qualsiasi altezza, compreso abbassamento e accatastamento, nell'ambito del cantiere o del magazzino dell'Amministrazione, dei recuperi prescritti dalla Direzione lavori, compreso il carico su automezzo ed esclusi i ponteggi, trasporto e conferimento a discarica o ad impianto di trattamento dei materiali di risulta: €/mq 10,19

voce B.25.001: Trasporto a discarica, o a impianto di trattamento con autocarro di portata non inferiore a 8,5 t del materiale di risulta di qualsiasi natura o specie, anche se bagnato, a qualsiasi distanza, compreso il carico, lo scarico, ed il ritorno a vuoto escluso oneri per conferimento a discarica autorizzata: con autocarro per ogni Km.: €/mc/Km 0,56

determinati la superficie ed il volume dei tramezzi in:

$$\begin{aligned}
 11,50 * (1,70+3,30)/2 &= \text{mq } 28,75 \\
 15,10 * 1,70 &= \text{mq } 25,67 \\
 5,30 * 2 * 3,30 &= \text{mq } 34,98 \\
 2,15 * 3,00 &= \text{mq } 6,45 \\
 \text{Somma} &= \text{mq } 95,85 * 0,08 = 7,67 \text{ Mc}
 \end{aligned}$$

Valutata la distanza della discarica in 10 Km

Consegue che per la demolizione occorre la spesa di:

$$\text{Mq } 95,85 * € 10,19 = € 976,71$$

$$\text{Mc } 7,67 * (€ 0,56 * 10\text{Km}) = € 42,95$$

Somma

€ 1.019,63 = 1.020,00 in c.t.

Non risultano prodotti il certificato di agibilità/abitabilità né il certificato di prestazione energetica. Il futuro acquirente, nel progetto di completamento, che dovrà necessariamente produrre se vorrà utilizzare l'intero immobile, potrà valutare se richiedere sanatoria anche per i piani superiori e conservare le partizioni interne al piano secondo o provvedere alla loro demolizione.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta del CTU :

Gli immobili sono in stato di abbandono.

Si presume che il possesso sia degli eredi dei debitori, che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta del CTU :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dei debitori, risultano le formalità pregiudizievoli rappresentate nella certificazione notarile sostitutiva, rilevabile nel fascicolo.

Gli immobili sono gravati dal vincolo di "centro abitato" in relazione all'applicazione delle distanze dalle strade, prescritte negli strumenti urbanistici vigenti. Le particelle n. 542 e 254 risultano totalmente asservite e quindi, attualmente prive di indice edificatorio.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta del CTU :

Gli immobili, non ricadono su suolo di proprietà demaniale.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Risposta del CTU :

Il diritto dei beni pignorati è di proprietà e non risulta che questo sia gravato da censi, livello o uso civico. Di seguito si riporta il certificato rilasciato dall'ufficio Usi Civici della Regione Basilicata.

QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Risposta del CTU :

Il fabbricato, è isolato, non costituito in condominio.

Per quanto potuto accertare, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

PREMESSA

Il valore venale dei fabbricati, in via principale, lo si determina in relazione a quanto riscontrabile nel libero mercato a cui ci si riferisce, confrontando i valori indicati per trattive di beni simili a quelli in esame, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle peculiarità intrinseche degli immobili da stimare.

Si ottiene alla fine del processo, il valore del parametro tecnico di riferimento (che per convenzione è per i fabbricati, di solito, il Mq lordo).

Applicando il predetto valore unitario, alla superficie convenzionale di ciascuno immobile si addivene al corrispondente valore cercato.

Naturalmente più saranno i valori riscontrabili nel mercato e più attendibile sarà la procedura descritta.

Su quest'ultimo punto, l'Agenzia delle Entrate, da diversi anni, mediante lo sportello dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblica con cadenza semestrale, i valori medi per tipologia di immobile e per zona omogenea, di ciascun Comune, mediati a seguito di rilevazione dalle seguenti fonti:

- le agenzie immobiliari;
- le stime interne dell'Agenzia delle Entrate;
- le aste;
- gli atti di compravendita;
- le consulenze tecniche eseguite per conto dei tribunali.

Poiché la tipologia dei valori desunti dalle fonti sopra indicate, sono conseguenti a specifiche esigenze e condizioni, ad esempio:

1- nelle compravendite di abitazioni è consentito indicare il valore patrimoniale, ottenuto dalla rivalutazione della rendita catastale, spesso inferiore al valore di mercato;

2- nelle aste, il valore è solitamente inferiore a quello di mercato, perché l'obbiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;

3- le agenzie immobiliari riportano valori maggiorati, perché poi siano ridimensionati in fase di trattativa

Ma i dati dell'OMI non possono sostituire la stima, possono però sostituirsi o affiancarsi alla ricerca preliminare di mercato, in quanto, vuoi per l'incremento di dati raccolti, vuoi per l'emanazione di leggi sulla tracciabilità dei pagamenti in conseguenza delle quali sempre più si è riportato negli atti l'effettivo importo di acquisto, vuoi per la stipula di numerosi contratti con mutuo ipotecario nei quali si indica l'effettivo valore della compravendita, i valori risultano molto realistici.

Naturalmente non possono ritenersi puntuali, in quanto restano comunque quelle fluttuazioni in relazione alla vivacità del mercato e specificità di ciascun immobile, relativamente ai quali interviene propriamente la stima.

I valori immobiliari, hanno seguito nel tempo, una tendenza a salire per gli effetti di una prolungata e duratura bolla speculativa, quindi una tendenza a scendere in conseguenza dello scoppio di tale bolla speculativa a cui è conseguita la profonda crisi economica ed edilizia che ha colpito il mondo occidentale dal 2008.

Diversi mercati immobiliari, nel tempo, si sono poi ripresi, altri, soprattutto per le aree interne del Sud e lontane dai grandi centri abitati, purtroppo sono ancora piuttosto depressi, soprattutto in relazione a "vecchi edifici" e ciò per molteplici motivi:

1. carenza cronica di lavoro, per cui persiste il fenomeno dell'emigrazione verso il nord Italia o anche oltralpe, delle giovani generazioni;
2. l'aspra tassazione sulla casa, determinata da molteplici tributi statati e locali, soltanto in parte contrastati dai timidi vantaggi conseguenti alle disposizioni legislative emanate, atte a favorire il recupero, la ristrutturazione e l'adeguamento termico, degli immobili esistenti.
3. L'immissione nel mercato di notevoli volumi di nuove costruzioni, più performanti e dotate di impianti che rispondono alla richiesta di risparmio energetico.

I valori OMI, registrando sul “campo” tali fluttuazioni, ne seguono l'andamento entro un gap temporale.

Elementi puntuali della Stima

Da quanto relazionato, per il processo di stima in corso, si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. Individuare il valore base dell’OMI e sua correzione in relazione all'andamento dei prezzi;
2. Ricercare valori da borsini;
3. Ricercare valori da eventuali compravendite recenti per beni simili nella medesima zona;
4. Determinare il valore unitario di riferimento, determinare i parametri correttivi, determinare il valore unitario specifico del bene;
5. Determinare la superficie convenzionale;
6. Determinare il valore venale del fabbricato.

Valori OMI

Il fabbricato oggetto di valutazione è ubicato in Potenza, alla via Sant’Oronzio, in zona extraurbana – zona OMI = R

Poiché isolato, lo si equipara a villino ed in detta zona i valori per:

I villini, con uno stato di conservazione “normale” (stato conservativo prevalente), si attestano tra un minimo di 1.100,00 € ed un massimo di 1.350,00 €/Mq lordo;

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA%20-%20C.DA%20GIULIANO.%20C.DA%20CERRETA.%20C.DA%20CORTESE.%20C.DA%20LAVANGONE.%20C.DA%20GIARROSSA

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	920	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	720	L	1,8	2,3	L
Autorimesse	Normale	270	330	L	,8	1,1	L
Box	Normale	280	340	L	,8	1,1	L
Ville e Villini	Normale	1100	1350	L	3	4	L

Sono questi, valori riferiti al primo semestre 2024 e poiché l'andamento dei prezzi con riferimento ai fabbricati usati è in fase stagnante, si ritiene possano valere per il periodo di stima, senza correzione.

Valori da Borsino

Il sito di servizi e valutazioni immobiliari nazionali "borsinoimmobiliare.it" descrive il mercato immobiliare di Potenza con dinamicità medio-bassa e per la medesima zona e per la tipologia a villino, presenta quotazioni, divisi in tre fasce:

Valore minimo € 978,00/mq; Valore medio € 1.098,00/mq; Valore massimo € 1.218,00/mq;

Potenza (PZ)

Via Sant'oronzio, 85100 Potenza Pz, Italia

ZONA C.DA BARAGIANO C.DA COSTA DELLA GAVETA C.DA MARRUCARO C.DA ROSSELLINO C.DA GALLITELLO C.DA DRAGONARA C.DA SERRA



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **978**

Valore medio

Euro **1.098**

Valore massimo

Euro **1.218**

Valori da compravendite recenti per beni simili nella medesima zona

Non sono stati rintracciati atti pubblici di compravendita di beni simili in zona, avvenuti di recente.

Determinazione valore unitario di riferimento, determinazione di parametri correttivi, determinazione valore unitario specifico del bene;

Per tipologia costruttiva ed età di costruzione, il fabbricato rientra nell'ordinarietà della microzona di riferimento.

Per la condizione di essere in maggior parte ultimato solo al rustico quindi privo di infissi ed impianti, consegue un evidente deprezzamento.

Per la destinazione d'uso autorizzata, la quale è solo in parte ad abitazione, consegue un ulteriore deprezzamento.

L'abitazione al piano seminterrato è rifinita per uso di abitazione civile; i materiali di finitura che la completano, sono di ordinaria qualità con buona fattura di realizzazione; la dotazione degli impianti, degli infissi e delle finiture in genere, determinano per il predetto livello di piano uno stato di conservazione entro lo standard di zona, lievemente compromesso però da forme di degrado dato da acqua di risalita per capillarità e presenza di alcune lesioni che comunque

non interessano le strutture.

Gli ambienti interni del piano, sono ben dimensionati, dotati di finestre che però non consentono per tutti gli ambienti, il rispetto dei parametri di areazione ed illuminazione naturale, posti dalla legislazione vigente nel rapporto di $1/8 = \text{superficie aperture}/\text{superficie pavimento}$.

L'altezza utile interna di mt 2,48 è inferiore al minimo prescritto per abitazioni al piano seminterrato posto a $\geq 3,00$ mt.

L'esterno del fabbricato, non presenta alcun elemento di pregio o degrado architettonico che ne possa influenzare il valore.

L'età del fabbricato è di oltre trenta anni.

Completa il tutto l'area di corte, ricompresa nella maggiore consistenza del terreno corrispondente alle particelle n. 542 ed 82 del foglio n. 78 e della quale occupa una superficie di circa mq 700, nella quale sono dislocati la strada di accesso, i camminamenti e le condutture degli impianti.

Per quanto descritto:

- 1) per il fabbricato, appare applicabile come valore di riferimento, la media dei valori maggiori dell'osservatorio e del borsino, determinata in € $(1.350,00 + 1.218) / 2 = 1.284/\text{mq}$

I predetti valori sono quindi da correggere mediante l'applicazione di coefficienti, legati alle specifiche del fabbricato, che per quanto relazionato, possono così sintetizzarsi:

Per il piano seminterrato del fabbricato – ultimato e ad uso di abitazione, in:

- | | |
|--|-------|
| 1) Per ubicazione al piano seminterrato | - 10% |
| 2) Per dimensione ambienti | + 5% |
| 3) Per degrado dato da acqua di risalita e lesioni non strutturali | - 2% |
| 4) Per altezza inferiore al minimo di legge | - 10% |
| 5) Per rapporto superficie areazione/ superficie di pavimento | - 5% |

Per i Piani primo e secondo – ultimati al rustico:

- | | |
|---|-------|
| 1) Per Stato conservativo | - 45% |
| 2) Per destinazione d'uso autorizzata (solo in parte ad abitazione) | - 10% |

Dall'applicazione dei coefficienti ritenuti doversi applicare, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'abitazione, derivano i valori unitari finali per la determinazione del prezzo cercato:

Valore Unitario per il piano seminterrato ad uso abitativo =

$$\text{€ } 1.284,00 + (-10\% + 5\% - 2\% - 10\% - 5\%) =$$

1.001,52 €/mq

Valore Unitario per i piani primo e secondo, ultimati al rustico =

€ 1.284 + (- 45% -10%) =

577,80 €/mq

Superficie Convenzionale

Queste sono determinate in rispetto delle disposizioni del DPR 138/1998 allegato C.

Si ricerca la superficie lorda, dei vani abitativi e degli accessori diretti, delle pertinenze accessorie e delle pertinenze ornamentali, comprensiva dell'incidenza dei muri interni, dei muri esterni e dei muri di confine con altre proprietà, rispettivamente nella misura di :

- Superfici vani abitativi e accessori diretti : 100%
- Superfici scoperte (area di corte): 10% fino a 5 volte la sup. dei locali
2% sulla superficie eccedente

(relativamente alle superfici scoperte, nel valore che ne consegue sono ricomprese anche le sovrastrutture quali strada, recinzione, impianti esterni, piantumazioni che pertanto non saranno computate)

A mezzo di software di grafica CAD, si è sviluppato il rilievo eseguito in sito e da questo si è determinata la seguente superficie convenzionale:

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti PS1	Mq	190,00 * 1	= Mq	<u>190,00</u>
Tot				Mq 190,00

Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti P1	Mq	182,00 * 1	= Mq	182,00
Superficie Lorda dei vani principali e vani accessori diretti P2	Mq	90,00 * 1	= Mq	90,00
Superficie area esterna (fino a max 5 volte la superficie dei locali)	Mq	700 * 10%	= Mq	<u>70,00</u>
Somma				Mq 342,00

Determinazione del valore di Stima del Fabbricato

Il valore unitario di stima che riguarda nel complesso sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato le superfici convenzionali determinate.

Piano S1

mqlordi 190 * € 1.001,52	=	VALORE	€	190.288,80
--------------------------	---	--------	---	------------

Piani primo e secondo compreso corte pertinenziale

mqlordi 342,00 * € 577,80	=	VALORE	€	197.607,60
---------------------------	---	--------	---	------------

Il terreno, (per la parte eccedente la corte del fabbricato) ed anche per l'ulteriore lotto rappresentato dalla particella 254 del foglio 78, come già si è precedentemente specificato, non hanno estensione sufficiente a determinare, per attività agricole, un reddito significativo né ha capacità edificatoria, in quanto risultano già totalmente asserviti.

Si immagina per questi, un interessamento nel mercato ai soli fini "ludici" e di svago.

Per quanto esposto, il valore viene determinato in via semplificata mediante l'applicazione dei valori agricoli medi, indicati dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio, espressa in €*Ha, la cui ultima tabella è riferita all'anno 2023 utilizzabile all'anno corrente, con applicazione di indice di rivalutazione del 5%

Dalla tabella si rileva che Potenza ricade nella regione agraria 2 (montagna di Potenza)

REGIONE BASILICATA - Provincia di POTENZA -													
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE E DEL VALORE AGRICOLO MEDIO DEI TERRENI													
Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in € (euro) ANNO 2022 - (valevoli per anno 2023)													
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE												
	MONTAGNA DI AVIGLIANO E MURO LUZZANO	MONTAGNA DI POTENZA	MONTAGNA DEL MELANDRO	ALTO BASENTO	ALTO AGRI	MONTAGNA DEL MEDIO AGRI	ALTO SINNI	VERSANTE SETTENTRIONALE DEL POLLINO	MONTAGNA LITORANEA DI MARATEA	COLLINE DEL VULTURO	COLLINE DI VENOSA	COLLINE DELL'ALTO BRADANO	COLLINE DEL MEDIO SINNI
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Seminativo	7.898	11.633	9.251	6.447	9.506	6.332	6.813	6.298	7.556	13.294	15.103	12.201	7.968
Seminativo erboso	9.025	13.126	10.438	7.276	10.634	7.767	7.800	7.295	8.788	15.000	16.241	13.737	8.625
Seminativo irriguo	13.210	14.280	13.661	10.401	23.191	11.720	12.204	11.506	16.271	23.203	23.305	21.646	19.291
Seminativo erboso irriguo	13.392		13.718	12.812	23.271	12.838	13.016	13.120	16.361				19.357
Prato		7.000											
Orto	14.633	19.985								22.763	22.628		
Orto irriguo	21.193	24.998	22.199	17.794	29.323	19.262	22.626	24.264	25.676	30.237	32.975	26.471	22.926
Agrumeto									45.615				
Frutteto	12.048			11.363				11.991	12.453	19.967	14.712	14.803	17.699
Frutteto irriguo													31.460
Vigneto	9.665	12.172	11.723	7.598	10.378	8.378	7.866	6.446	6.615	14.203	13.724	12.535	10.231
Vigneto - Uliveto	10.230	11.234	12.104	6.630	10.613	9.282	9.665		9.667	13.143	13.337	10.188	9.719
Vigneto in zona D.O.C.										29.510	28.114	24.344	
Aziendale del Vitigno										24.751	24.468	21.794	
Vigneto sito infeltrato					34.042					36.289	36.210	32.366	31.417
Già vigneto da frutto	6.402	6.797	7.485	5.942		7.226	5.886	6.165	6.450	7.372			6.102
Chiaroceto	5.215	5.759	5.950			5.253	5.614	6.086	6.308				6.008
Carrubeto									6.893				
Canneto	5.721	6.377		5.969						6.312	6.517	5.243	5.964
Pascolo	3.156	3.248	3.166	2.783	3.065	3.001	2.636	3.055	3.065	3.474	3.923	3.688	3.683
Pascolo erboso	3.409	3.732	3.704	3.221	3.474	3.474	3.282	3.409	3.470	3.950	4.430	4.186	4.185
Pascolo copulato	2.914	2.720	2.914	2.450	2.728	2.671	2.523	2.726		3.065	3.474	3.282	3.282
Pascolo produttivo		2.323											
Incolto produttivo	2.323		2.323	2.195	2.388	2.388	2.256	2.323	2.388	2.388	2.388	2.256	2.256
Bosco alto fusto	5.882	6.567	5.352	4.993	5.252	4.720	4.687	5.352	4.912	4.912	4.589	4.374	4.641
Bosco ceduo	6.269	6.378	6.483		6.360	6.193	6.454	6.831		6.706			
Uliveto	9.303	9.597	10.015	7.052	8.818	8.672	8.193	7.473	8.412	12.391	10.017	10.280	11.291

Il valore del terreno viene considerato come seminativo per entrambe i lotti

per particella n. 542 (parte residua a seguito dalla detrazione della corte già valutata col fabbricato) :

mq 1341 – 700 (area di corte) + 160 (area particella 82 ricompresa nella corte) =

mq 801 * € 11.633/10.000 +5% =

in c.t 1.000,00 €

per particella n. 254:

mq 2.962 * € 11.633/10.000 +5% =

in c.t 3.617,00 €

Dalla somma dei valori del fabbricato e del terreno, consegno il valore del lotto:

Valore fabbricato + Valore terreno =

= € 190.288,80 + € 197.607,60 + € 1.000,00 + € 3.617,00 = Valore Lotto ...in c.t. € 392.513,00

A questo sarà da detrarre il costo della sanatoria del piano S1 e delle operazioni occorrenti alla regolarizzazione catastale, che si è valutato, ammontano rispettivamente ad € 23.000 ed € 2.000 dal che sarà il valore netto del lotto:

€ 392.513,00 - € 23.000 - € 2.000 = **€ 367.513,00**

Il valore di stima è finalizzato ad una vendita forzata, in cui la parte non entra in trattativa, ne consegue che vengono meno la garanzia per vizi del bene venduto e l'immediata disponibilità del bene, per cui si sposta nel tempo il momento in cui l'aggiudicazione potrebbe concretizzarsi.

Ciò potrebbe determinarsi anche in condizioni diverse da quelle attuali, sia di mercato (attualmente con previsione di continua stagnazione considerato il trend attuale) e sia in conseguenza di modifiche intervenute sul fabbricato in conseguenza dell'aumentata vetustà.

Naturalmente poiché il mercato immobiliare ha delle rigidità in quanto tratta beni non immediatamente riproducibili, non si prevedono notevoli ridimensionamenti nel valore.

Per far fronte a tale evenienza e conservare un valore realistico, si ritiene considerare una riduzione del valore di mercato determinato, che per le motivazioni esposte può corrispondere a circa -1%.

Dal che il valore di stima sarà : **€ 367.513 - 1% = € 363.837,87 ed in c.t. € 364.000**

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta del CTU:

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO n. 14:

acquisire le certificazioni di stato civile e dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Risposta del CTU:

Non si è provveduto a richiederlo in quanto il signor ----- è deceduto in data 18 marzo 2010 e la signora ----- è deceduta in data 10 ottobre 2018;

Tanto si rileva dall'ispezione in Conservatoria nella quale risultano le seguenti formalità:

2) accettazioni delle eredità con beneficio di inventario in data 10 aprile 2019:

Reg. Part. n. 4190, Reg. Gen. n. 5351 (relativa all'eredità del signor -----)

Reg. Part. n. 4192, Reg. Gen. n. 5353 (relativa all'eredità della signora -----),

D.) Riepilogo

Sono stati pignorati i seguenti immobili – ricompresi in un unico lotto :

- 1) abitazione sita al piano seminterrato di un edificio sito in Potenza alla via sant'Oronzio, 240 distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 78 con la particella 543 sub. 1, cat. A/2, vani 7,
- 2) unità immobiliare in corso di costruzione, sita ai piani primo e secondo di un edificio sito, in Potenza, alla via sant'Oronzio, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 78 con la particella 543 sub. 2, cat. F/3;
- 3) Terreno in agro di Potenza, alla via sant'Oronzio, distinto al Catasto Terreni del comune di Potenza 78 particelle n. 82 e 542.
- 4) Terreno in agro di Potenza, alla via sant'Oronzio, distinto al Catasto Terreni del comune di Potenza 78 particella n. 254.

Il diritto di proprietà, uguale per tutti gli immobili è in capo a:

- -----

Il signor ----- è deceduto in data 18 marzo 2010;

La signora ----- è deceduta in data 10 ottobre 2018;

Sono state espresse accettazione delle eredità con beneficio di inventario in data 10 aprile 2019:

Reg. Part. n. 4190, Reg. Gen. n. 5351 (relativa all'eredità del signor -----)

Reg. Part. n. 4192, Reg. Gen. n. 5353 (relativa all'eredità della signora -----)

Dagli eredi:

Valore di STIMA al netto di oneri per sanatoria e regolarizzazione catastale € **367.513**

La quota di proprietà sottoposta a pignoramento è per l'intero.

La costruzione del fabbricato è stata eseguita con difformità al titolo autorizzativo, con esecuzione di parziale cambio d'uso, nonché la realizzazione di tramezzature non previste in progetto.

Per gli illeciti edilizi si è valutato esservi i presupposti, che consentono al nuovo acquirente, aderire al condono edilizio ai sensi della legge 724/1994 per il quale affronterebbe una spesa in c.t. di € 23.000 salvo rettifica da parte del Comune ed al netto di eventuali costi di adeguamento.

Necessita inoltre la correzione del mappale e della planimetria per le cui attività si è valutato occorra una spesa di € 2.000

Per la demolizione delle tramezzature interne non autorizzate, si è computato un costo di € 1.020,00

Non risultano prodotti il certificato di agibilità/abitabilità né il certificato di prestazione energetica.



La presente relazione di CTU, viene inviata, al custode giudiziario, agli eredi dei debitori, al creditore procedente ed ai creditori costituiti agli indirizzi di posta elettronica di seguito indicati:

Custode giudiziario: -----

Creditore procedente : -----

Creditori Intervenuti: -----



Eredi dei Debitori: -----



Segue Parcella dell’Onorario Professionale e rimborso spese.



il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

