

TRIBUNALE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. 77/2022 R.G.E.

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE ESPERTO STIMATORE
– IDENTIFICAZIONE POSTI AUTO DI PERTINENZA –

Potenza, 15/05/2024

Il tecnico
Ing. Giuseppe FERRARA
(f.to digitalmente)

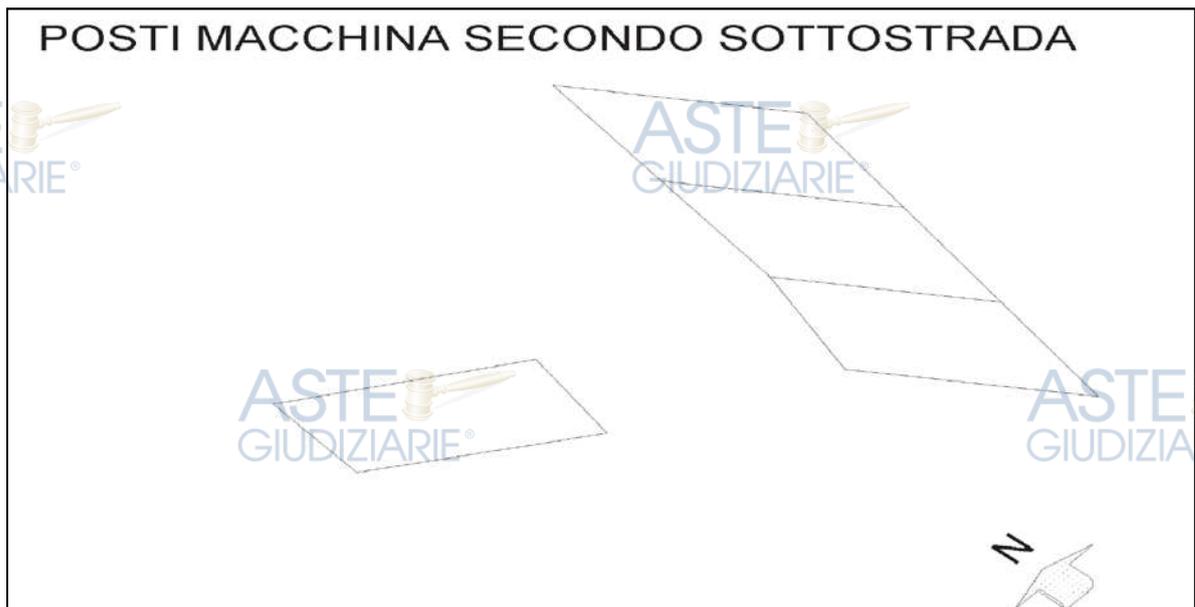
Con la presente relazione si integra l'elaborato peritale relativo al procedimento di esecuzione immobiliare n.77/2022 R.G.E., dando risposta alla richiesta formulata nell'istanza depositata dal nominato custode giudiziario e delegato alla vendita avv. Giovanni Barone, nella quale si chiede di identificare i posti auto scoperti abbinati all'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione.

Dalle informazioni reperite nelle indagini condotte sull'immobile oggetto di procedimento durante le operazioni peritali si rappresenta quanto segue:

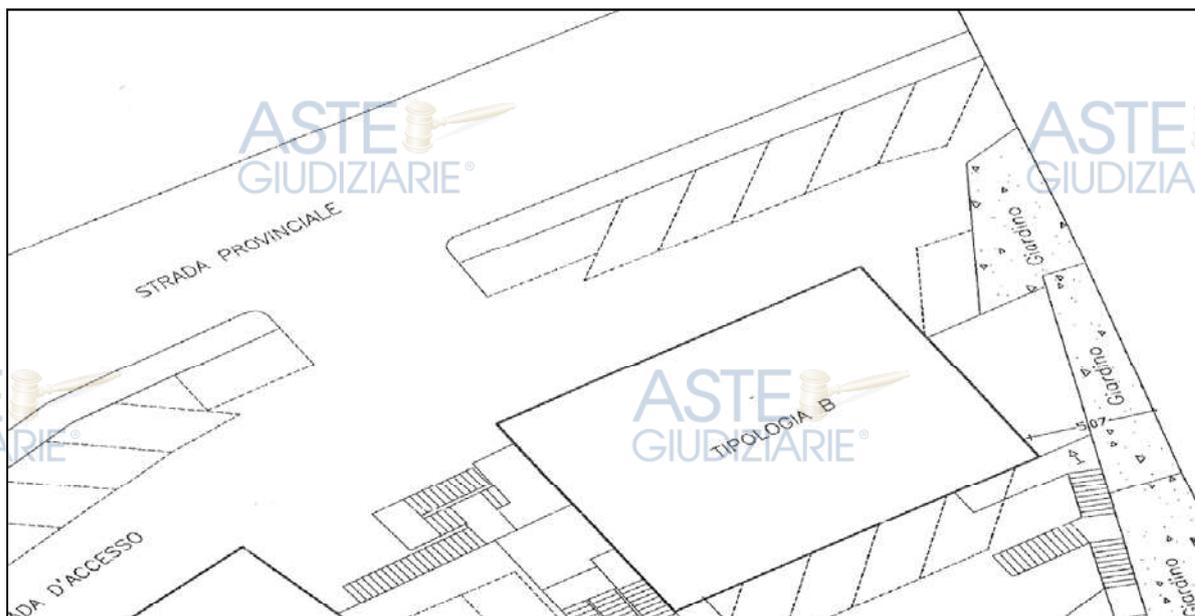
- I posti auto scoperti esterni, di pertinenza dei fabbricati facenti parte del lotto edilizio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non sono né numerati né transennati e sono delimitati mediante strisce con pittura bianca su pavimento.
- L'immobile è stato acquistato dal debitore esecutato mediante atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Di Lizia del 08 febbraio 2010, repertorio n.86081 - raccolta n.17546, registrato a Potenza il 09/02/2010 al numero di registro particolare 251 e al numero di registro generale 2354 (allegato numero 02 all'elaborato peritale depositato). Con l'atto citato, come esplicito all'art. 1, l'esecutato acquista il locale commerciale in Via Aldo Moro snc posto al piano secondo sottostrada con annessi posti auto scoperti, di cui tre di mq 12 circa cadauno ed il quarto di mq 16 circa. Viene inoltre precisato che l'insieme confina con proprietà condominiale da tre lati e con Strada provinciale n.5.
- La strada provinciale n.5 che collega Potenza ad Abriola prende la nomenclatura di Via Aldo Moro nella parte antistante il fabbricato. Dalla mappa seguente, estrapolata in rete dal servizio internet geografico di Google Maps, si vede che la Strada provinciale n. 5 costeggia l'area di pertinenza esterna ai fabbricati sul lato esposto a nord-est.



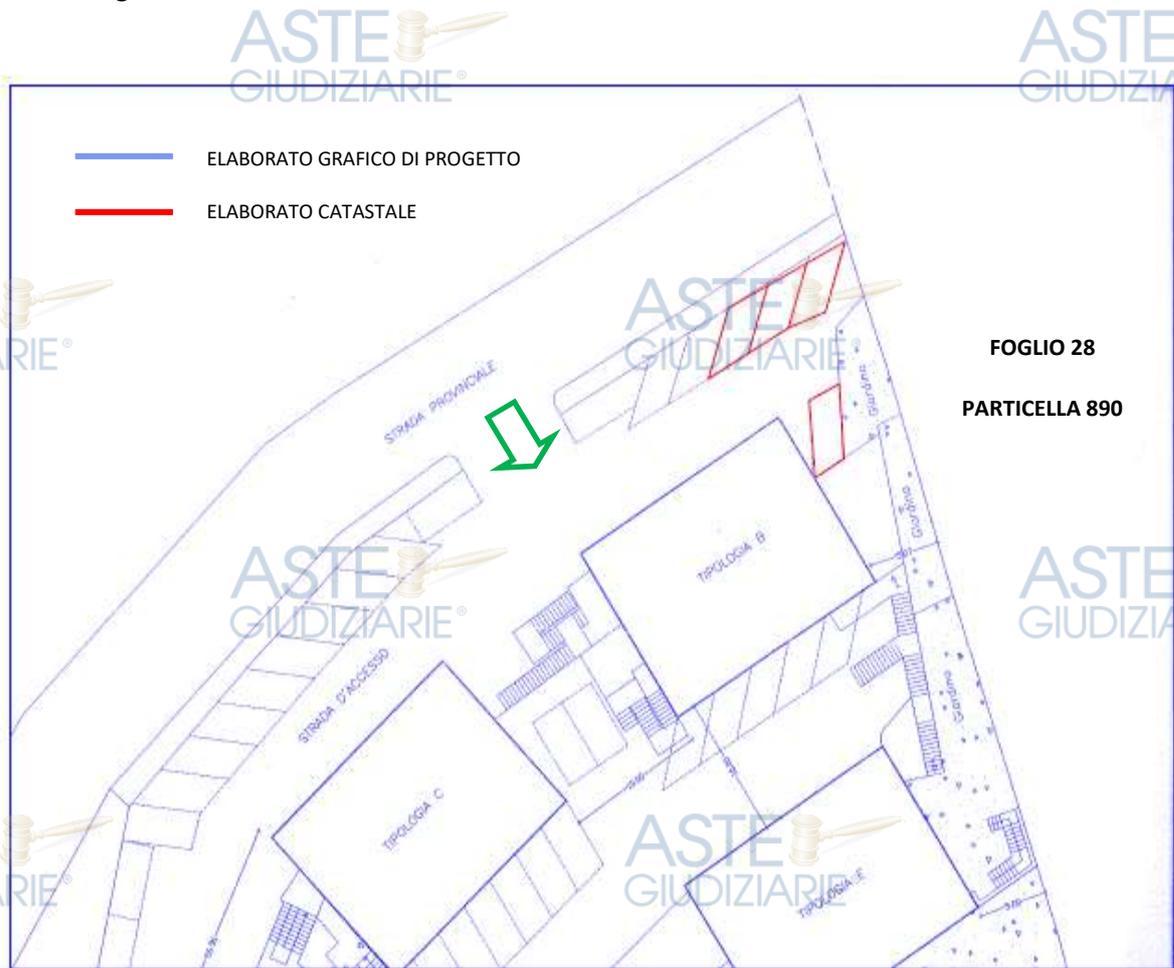
- Dalla planimetria catastale (allegato 11 all'elaborato peritale depositato) si evince che i posti auto sono collocati al livello secondo sottostrada. Per livello secondo sottostrada si intende il livello di accesso al locale pignorato, in quanto, per altre unità dello stabile, si ha accesso da un livello superiore, opposto a quello di accesso al locale commerciale. Nella planimetria catastale viene indicato l'orientamento dell'insieme (fabbricato e parcheggi) ma si riscontra che l'orientamento indicato è corretto per il fabbricato ma non per i parcheggi in quanto non si individua visivamente la presenza di parcheggi disposti secondo l'orientamento indicato nell'elaborato catastale che siano confinanti con la Strada Provinciale n.5.



- Nella planimetria generale di progetto, allegato AR-12 alla denuncia inizio attività prot. 5300 del 2009 (allegata alla presente), i parcheggi di progetto sono rappresentati secondo lo schema di seguito descritto:



- Dalla sovrapposizione tra planimetria catastale ed elaborato grafico di progetto, indicati rispettivamente in rosso ed in blu nella seguente rappresentazione, si evince che gli unici parcheggi che hanno la conformazione indicata nell'elaborato catastale sono quelli posti a nord est del fabbricato indicato come "tipologia B" negli elaborati progettuali, posti in prossimità della particella 890 del foglio 28.



Conclusioni

Dall'analisi precedente si deduce quanto segue:

I parcheggi ad uso esclusivo dell'unità immobiliare costeggiano la Strada Provinciale n. 5 e sono posti al livello secondo sottostrada. Da queste informazioni si deduce la prima indicazione utile alla loro identificazione, ovvero, che i parcheggi di pertinenza sono necessariamente quelli a valle del lotto edilizio, i quali sono in parte disposti sulla zona sinistra, antistante il locale pignorato, ed in parte sulla zona destra, rispetto all'accesso dalla SP 5 indicato in verde in figura.

Dalla conformazione indicata nella planimetria catastale, si deduce la seconda informazione utile alla loro identificazione, ovvero, che gli unici parcheggi a valle indicati nell'elaborato progettuale che costeggiano la

SP5 e che hanno una forma corrispondente a quella indicata nella planimetria catastale, sono quelli posti all'angolo nord-est del lotto, prossimi con la particella 890 del foglio 28.

Per le considerazioni fatte, si può ragionevolmente desumere che i parcheggi di pertinenza all'unità immobiliare oggetto di procedimento di esecuzione sono rappresentati dagli ultimi tre dei parcheggi antistanti il locale commerciale, spostandosi dall'accesso da SP 5 verso sinistra, e da un quarto posto sullo spazio adiacente il locale commerciale sul lato orientato ad est.

Di seguito vengono evidenziate le aree di pertinenza tramite sovrapposizione del catastale su ortofoto estrapolata da Google Heart:

