

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**

*Attore Principale*

*Convenuto*

**OGGETTO: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

**G.E.:** *Dott.ssa Angela Alborino*

**R.G. n. 90/2012**

Potenza, li 29.04.2025

**Il C. T. U.**

Ing. Roberto Missanelli

Ing. Roberto MISSANELLI - Studio Via Anzio, 22 - 85100 POTENZA -  
cell. 338 966 4662 - e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu

Firma di Roberto Missanelli

# INDICE

QUESITI DEL GIUDICE .....3

PREMESSA .....3

CONSIDERAZIONI GENERALI .....4

CONCLUSIONI..... 7

ONORARIO.....8




---

Ing. Roberto MISSANELLI - Studio Via Anzio, 22 - 85100 POTENZA -  
 cell. 338 966 4662 - e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu



Firma del Dott. Roberto Missanelli - Libero.it - PEC: roberto.missanelli@ingpec.eu

## QUESITI DEL GIUDICE

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Angela Alborino, nell'ambito del procedimento iscritto al n° 90/2012 R.G.E., in data 12.06.2024 (Appendice B) nominava il sottoscritto, Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, quale C.T.U. per lo svolgimento dell'incarico come precisato nella relazione del Professionista delegato (Appendice A) e precisamente:

### QUESITI

a. di conferire al CTU un incarico integrativo al fine di meglio specificare e verificare, unitamente alla sottoscritta, la dotazione degli impianti presso l'immobile censito al Fg 28 p.lla 1009 sub 4;

### PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in atti;
- effettuare, unitamente al delegato, il sopralluogo presso i luoghi di causa redigendo il relativo verbale di sopralluogo (Appendice B);
- effettuare un'accurata documentazione fotografica dell'immobile (Appendice C);

A seguito del conferimento dell'incarico, e prima della data di sopralluogo fissata per il giorno 10.09.2024 dal professionista delegato, Avv. Anna Arcella, il sottoscritto ha provveduto ad esaminare la **relazione custodia** redatta dal delegato e datata 21.02.2024 e in particolare, relativamente alle discordanze riscontrate dalla medesima in sede di sopralluogo rispetto a quanto riportato nella C.T.U. a firma dell'arch. Antonio Tancredi:

**Si evidenzia che: nella CTU il perito riferisce che l'immobile è dotato di impianto elettrico e manca solo di frutti e placche; invece, da quanto visionato dalla sottoscritta è presente esclusivamente la predisposizione dell'impianto elettrico; inoltre, nella CTU il perito riferisce che l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con terminali a pavimento invece, da quanto dichiarato alla sottoscritta dal legale rappresentante della società esecutata, sig. \_\_\_\_\_, nel l'immobile vi è la predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo con terminali a pavimento mentre manca tutto l'impianto tecnico di riscaldamento e la caldaia; mancano, inoltre, tutte le opere di urbanizzazione primaria;**

- l'immobile non è dotato di porte interne, di sanitari e di battiscopa;
- i serramenti sono ad alto rendimento energetico, la tipologia è legno alluminio con vetro basso

Ing. Roberto MISSANELLI - Studio Via Anzio, 22 - 85100 POTENZA -  
cell. 338 966 4662 - e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu

*emissivo, sono inoltre dotati di scuri esterni. Le tamponature esterne sono in mattoni forati tipo poroton ad alto rendimento energetico.*

*• l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica. Nè risulta acquisito il certificato di agibilità.*

Lo scrivente inoltre ha provveduto ad esaminare la Relazione tecnica a firma dell'arch. Antonio Tancredi, depositata in data 24.09.2016, in particolare la descrizione dello stato dei luoghi relativo al **LOTTO 2**, ossia all' "Abitazione ubicata al piano primo composta da vani 4, riportata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) al fg. 28, p.lla 1009 sub 4, cat. A/3, c/da Villafranca".

Da tale esamina si è preso atto che il CTU nella descrizione del LOTTO in oggetto evidenziava appunto che:

- non sono presenti relativamente all'impianto elettrico: frutti e placche;
- non sono presenti le porte interne, i sanitari e i battiscopa;
- i serramenti sono ad alto rendimento energetico, la tipologia è legno alluminio con vetro basso emissivo, sono inoltre dotati di scuri esterni. Le tamponature esterne sono in mattoni forati tipo poroton ad alto rendimento energetico.
- l'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con terminali a pavimento;
- l'immobile non è dotato di certificato di prestazione energetica;

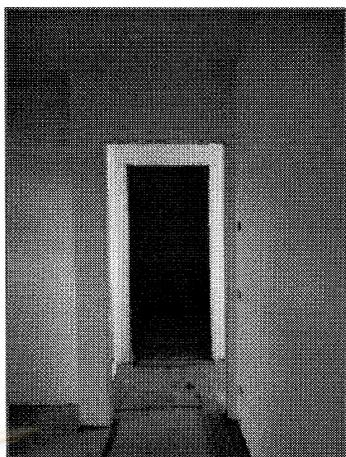
## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Dato atto di quanto sopra enunciato, il sottoscritto durante i sopralluoghi ha verificato lo stato dei luoghi in termini di finiture interne e degli impianti tecnologici. Durante gli stessi si è appurato che l'immobile in oggetto è dotato di *impianto termico a pavimento*, le cui tubazioni confluiscono nel collettore principale, collegato alla rete principale di adduzione dell'acqua calda.



Ing. Roberto MISSANELLI - Studio Via Anzio, 22 - 85100 POTENZA -  
cell. 338 966 4662 - e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu

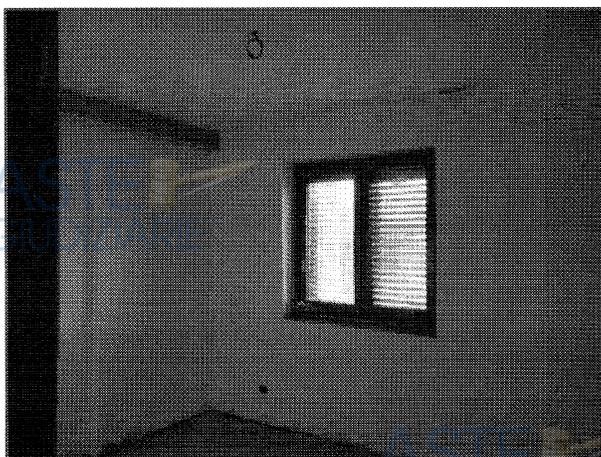




6

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Roberto MISSANELLI - Studio Via Anzio, 22 - 85100 POTENZA -  
cell. 338 966 4662 - e-mail: romissa@libero.it - pec. roberto.missanelli@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, in riferimento all'incarico conferitomi, così come richiesto dal delegato alla vendita nella propria relazione, "...ossia di meglio specificare e verificare, la dotazione degli impianti..." dell'immobile identificato nella procedura 90/2012 con il **LOTTO 2**, alla luce dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto sopra descritto, può affermare quanto segue:

- *l'immobile è dotato dell'impianto elettrico, lo stesso risulta realizzato per quanto riguarda le canalizzazioni e l'infilaggio mentre mancano i terminali in ordine ai frutti, alle placche e al quadro elettrico;*
- *l'immobile è privo delle porte interne, dei sanitari e dei battiscopa;*
- *l'immobile è dotato di serramenti ad alto rendimento energetico, in legno e alluminio con vetro basso emissivo, e dotato di scuri esterni;*
- *l'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con terminali a pavimento ma è privo della caldaia.*

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza li, 29 Aprile 2025

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI