

Geometra BRUCOLI Franco

[REDACTED]

di POTENZA

Procedimento di espropriazione immobiliare

R.G. Es. 98/2024

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Annachiara Di PAOLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Rinviata all'Udienza del 12/03/2025)

Depositata in originale presso la Cancelleria di Potenza

Li 24/02/2025

il C.T.U.

geometra Franco BRUCOLI



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. Visure storiche e attuali
4. Mappa catastale (stralcio)
5. Planimetrie catastali
6. Pianta dello stato di fatto (rilevata in fase delle operazioni peritali)
7. Piante dei fabbricati pertinenziali abusivi
8. Tipo mappale prodotto per edifici abusivi
9. Pratica docfa di denuncia nuova costruzione – Tettoia
10. Pratica docfa di denuncia nuova costruzione – Baracca
11. Pratica docfa di correzione planimetria urbana (particella n. 521)
12. Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza
13. Copia Concessione Edilizia, pratica n. 1663/1686/S.U. del 16/01/1990 corredata di elaborati
14. Certificato di destinazione Urbanistica (da aggiornare a seguito delle ultime variazioni catastali)
15. [REDACTED]
16. [REDACTED]
17. Certificato Usi Civici
18. [REDACTED]
19. Valori OMI, Borsino e Agenzie immobiliari
20. Elenco e ricevute delle Spese Sostenute



Oggetto :

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Procedimento di espropriazione immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

Rif.: Tribunale di Potenza R.G.Es n. 98/2024

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 11/11/2024.

Lo scrivente ha accettato l'incarico, sottoscrivendo il verbale di nomina che successivamente ha restituito in Cancelleria, a mezzo PEC, inoltrata in data 13/11/2024.

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

Oggetto originario del pignoramento sono:

- 1) Abitazione di tipo civile sita in Avigliano PZ – via Cirio Menotti n. 7, censita al catasto fabbricati del comune di Avigliano, al foglio 87, particella 1038, subalterno n. 2

Detto immobile, per la dichiarata estinzione parziale, giusta Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza in data 11/11/2024 non è più oggetto di pignoramento.

- 2) Diritto di nuda proprietà su abitazione di tipo civile sita in Potenza in via Montocchino, censita al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 521;
- 3) Diritto di nuda proprietà su terreni siti in agro di Potenza, censite al catasto terreni del comune di Potenza, al foglio 13, particelle n. 248, 313 e 314.

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. *il deposito dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico;*
3. [REDACTED]

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., prodotta in data 07/08/2024 a firma del Notaio, [REDACTED]

La stessa è stata successivamente integrata con nuova certificazione in data 06/11/2024 a firma dello stesso Notaio, [REDACTED].

In questa si certifica, la titolarità del diritto di nuda proprietà in capo [REDACTED] in ragione del 100/100 e del diritto di usufrutto in capo [REDACTED], in ragione del 100/100, per 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 acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Riporta infine le formalità gravanti.

[REDACTED]

[REDACTED]

E' stato richiesto infine il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto attiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, l'indicazione nella certificazione notarile, combacia con quanto rilevato in visura al momento del conferimento dell'incarico.

Successivamente, in occasione del sopralluogo eseguito dallo scrivente, si è constatata la presenza di ulteriori cinque piccoli fabbricati, all'interno del terreno pignorato:

- 1) Una tettoia semichiusa, in muratura ad uso di legnaia, forno e barbecue;
- 2) Una baracca in metallo e muratura;
- 3) Un piccolo deposito in muratura
- 4) Un manufatto in muratura, in passato ad uso di porcile ed oggi, vuoto;
- 5) Un ulteriore manufatto in muratura a protezione di un pozzo.

Per i predetti fabbricati non risulta alcun titolo autorizzativo e sono pertanto da ritenersi abusivi.

Di ciò si è data conoscenza al Giudice e sentito il parere del Custode, si è valutato procedere all'accatastamento di due dei cinque fabbricati, (gli altri tre rientrano nella categoria dei fabbricati

esentati dalla denuncia in catasto, per ridotta superfice ed altezza).

Ne è conseguita la variazione degli identificativi catastali, ed oggi l'oggetto del pignoramento, risulta così aggiornato:

- 1) Diritto di nuda proprietà su abitazione di tipo civile sita in Potenza in via Monte Lifo (ex via Montocchino), censita al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 521;
- 2) Diritto di nuda proprietà su deposito sito in Potenza in via Monte Lifo (ex via Montocchino), censito al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 1901 (ex 313b unita a ex 314b);
- 3) Diritto di nuda proprietà su deposito sito in Potenza in via Monte Lifo (ex via Montocchino), censito al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 1904 (ex 314c);
- 4) Diritto di nuda proprietà su terreni siti in agro di Potenza, censite al catasto terreni del comune di Potenza, al foglio 13, particelle n. 248, 1900 (ex 313a) e 1902 (ex 314a) con n. 3 piccoli edifici, rientranti nella tipologia esentata dalla denuncia in catasto.

In risposta al quesito n. 3 saranno riportati maggiori dettagli in merito.

Per effetto della variazione catastale eseguita, il Certificato di Destinazione Urbanistica, necessiterà di essere aggiornato

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 dell'Esperto:

I beni oggetto di pignoramento, in conseguenza dell'aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente, come riferito appena prima, risultano essere oggi:

1) abitazione di tipo civile sita in Potenza in via Monte Lifoï (ex via Montocchino), censita al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 521;

2) deposito sito in Potenza in via Monte Lifoï (ex via Montocchino), censito al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 1901 (ex 313b unita a ex 314b);

3) deposito sito in Potenza in via Monte Lifoï (ex via Montocchino), censito al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 1904 (ex 314c);

5) terreni siti in agro di Potenza, censite al catasto terreni del comune di Potenza, al foglio 13, particelle n. 248, 1900 (ex 313a) e 1902 (ex 314a) con n. 3 piccoli edifici, rientranti nella tipologia esentata dalla denuncia in catasto.

Segue Ortofoto con sovrapposta mappa catastale



I diritti reali rilevati nell'estratto catastale, uguali per tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono:

1) Nuda proprietà per 100/100 [REDACTED];

2) Usufrutto per 100/100 [REDACTED];

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

Per la localizzazione degli immobili nonché la tipologia costruttiva dei fabbricati e rispettiva collocazione di componenti pertinenziali (es. la strada di accesso e la condotta fognaria che dividono in due il terreno) nonché le caratteristiche fisiche dello stesso, si conviene costituire un unico lotto, che sarà pertanto l'insieme dei fabbricati e del terreno.

Il terreno, infatti, se considerato singolarmente, presenterebbe un interesse prettamente per uso "ludico" atteso che per la modesta superficie, non può garantire alcuna produzione di reddito né d'altra parte riveste valore edificatorio risultando già asservito dalla volumetria realizzata, mentre determina un importante valore aggiunto se unito al fabbricato, in quanto lo va a dotare di un'ampia superficie di asservimento per i più molteplici usi, quali ad esempio una buona tutela della privacy, una buona dotazione di parcheggi e consente la produzioni, per il consumo diretto.

Nemmeno appare utile, separare il deposito al piano S1 dall'abitazione, risultando molto più conveniente che resti pertinenziale, perché dota l'edificio di ampie superfici, idonee oltre che per deposito, anche per attività ludiche e lavorative ed evita la costituzione di un condominio, condizione poco allettante per un edificio in campagna, lontano dal centro abitato.

I confinanti del lotto sono:

Nord: Strada Statale n. 7

Est: foglio 13 di Potenza, mappali n. 457 e 1105

Ovest: foglio 13 di Potenza, mappali n. 246 e 247

QUESITO n. 2:

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

Risposta del CTU :

Come si è già potuto rispondere al quesito n. 1, si conviene costituire un unico lotto che sarà pertanto, l'insieme del fabbricato ad uso abitazione, del terreno e degli ulteriori corpi di fabbrica ricadenti nel medesimo terreno, rinvenuti in fase di sopralluogo dello scrivente.

Gli immobili ricado in agro di Potenza, in area extra urbana, alla via Monte Lifoì (ex via Montocchino)

Il fabbricato è un villino isolato, composto da una sola unità immobiliare abitativa, che si distribuisce su tre livelli di piano (Piano S1- Piano Rialzato e Piano Primo).

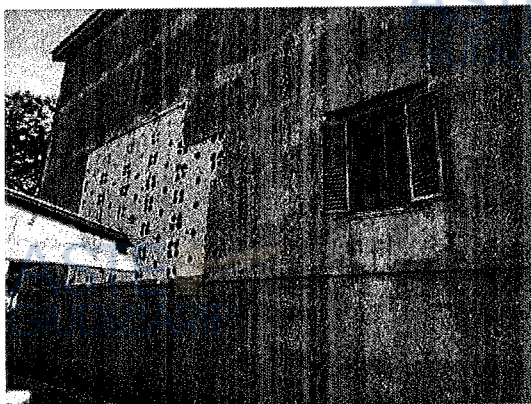
La sua costruzione risale ai primi anni del 1980 circa ed è stata eseguita in forza della Concessione Edilizia n. 17523 / 21521/A, rilasciata dal Comune di Potenza, il 26/01/1979 e successiva Concessione edilizia in Sanatoria, pratica n. 1663 protocollo generale n. 1686/S.U. rilasciata il

16/01/1990.

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 intonaco civile e tinteggiatura la quale per effetto degli agenti atmosferici ed una mancata manutenzione periodica, presenta ampie superfici scrostate.

Le pareti Nord ed Ovest sono rivestite da uno strato isolante in polistirolo che presenta ampie superfici con lieve strato di muffa, che non interessano però gli ambienti interni i quali risultano salubri e privi di tracce di umidità.



In via generale lo stato di manutenzione è sostanzialmente buono.

Sulla parete ad Est, è presente una zoccolatura in pietra.

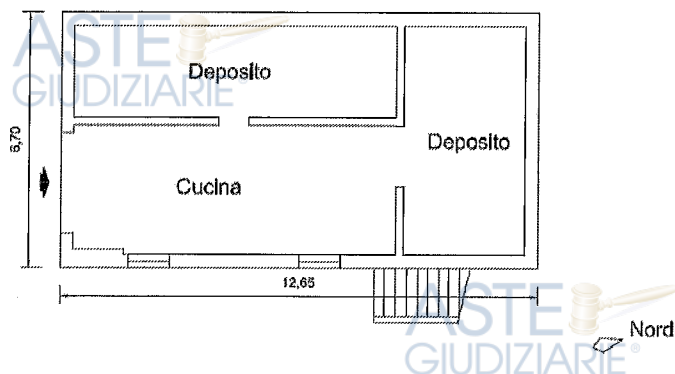
L'accesso al piano abitativo, avviene da Est mediante una rampa di scala esterna, realizzata in c.a. e rifinita al rustico.

La copertura è a falda unica, rivestita da manto di tegole e dotata di grondaie e pluviali per l'allontanamento delle acque meteoriche.



Il Piano seminterrato, consta di tre distinti ambienti intercomunicanti tra loro, il primo è utilizzato come cucina di servizio, gli altri due sono utilizzati come deposito.

PIANO S1
Hu= mt 2,50 Su= mq 68,50



L'accesso è indipendente ed è posto sulla parete Sud, alla quale corrispondono cinque gradini che compensano il dislivello presente di -0,50 mt circa, rispetto al piano strada.



Ha superficie utile interna di mq 68,50 circa ed altezza utile di mt 2,50 costante.

È rifinito a civile, con intonaco, tinteggiatura, pavimentazione in marmette, infissi, dotato di impianti idrico ed elettrico; l'ambiente cucina presenta due pareti rivestite fino all'altezza di mt 1,60 con piastrelle maiolicate.

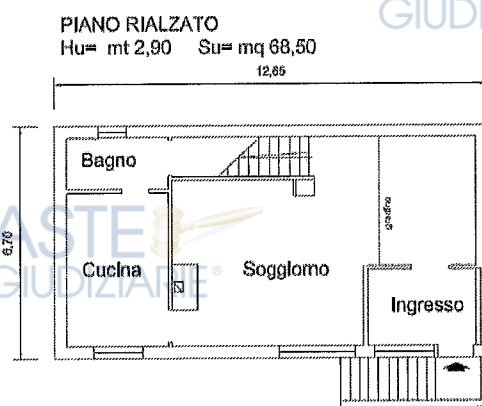


Il Piano Rialzato comprende la “zona giorno” dell’abitazione.

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e scala interna che immette al piano superiore.

I materiali impiegati sono di qualità idonea per l’uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Sul lato Est, dove è posto l’ingresso, insiste una rampa di scala esterna in c.a., composta da undici gradini, atta a collegare l’esterno con il piano.



Ha superficie utile interna di mq 68,50 circa

L’altezza utile interne è di mt 2,90 circa



Soggiorno





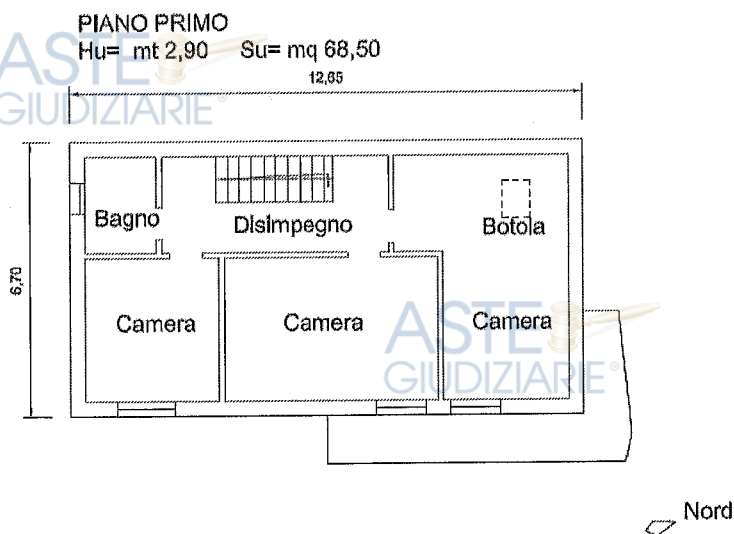
Il Piano Primo comprende la “zona notte” dell’abitazione.

Completamente rifinito, dotato di infissi ed impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento) è composto da atrio-disimpegno-scala, n. tre camere da letto e bagno.

Similmente al piano sottostante, i materiali impiegati sono idonei per l’uso civile e la fattura di esecuzione e messa in opere è buona.

Sul prospetto Est vi insiste una balconata che risvolta anche sul prospetto Nord.

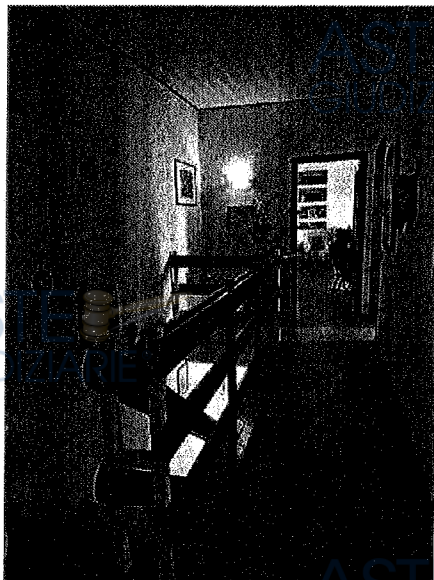
Nel solaio corrispondente alla camera posta a Nord, è presente una botola dotata di scala retrattile che immette nel sottotetto, il quale è un volume tecnico, aventi altezza massima di mt 1.60 circa ed altezza minima di mt 0,20 circa.



Ha superficie utile interna di mq 68,50 circa

L'altezza utile interne è di mt 2,90 circa

Disimpegno



Bagno

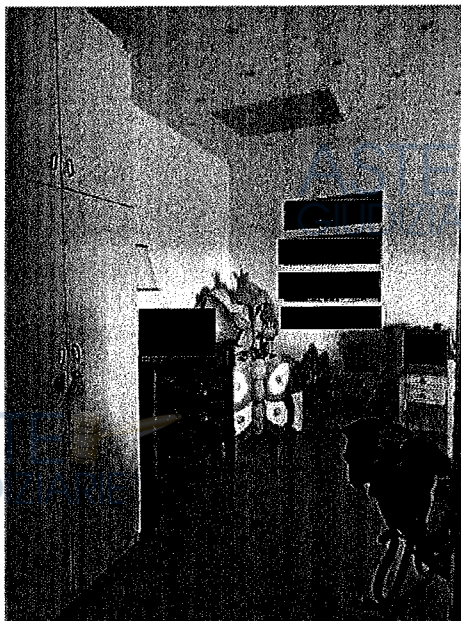


Camera 1



Camera 2





Gli impianti di cui è dotato il fabbricato, per quanto attiene l'elettrico e l'idrico, sono allacciati alla rete pubblica di tali servizi.

L'impianto di riscaldamento è dato da un termo camino e con anche alimentazione a GPL.

L'impianto fognario, immette in fossa Imhoff localizzata nei pressi del confine di proprietà, in direzione Sud.

Per questo non risulta il certificato di Agibilità e non risulta prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Esternamente, in corrispondenza della parete Ovest, alla distanza di circa un metro, è presente una tettoia a falda unica, parzialmente chiusa da pareti in blocchi di cls, utilizzata come forno, barbecue e legnaia.

Le sue dimensioni massime, in pianta, sono di mt 13,40 * mt 4,40 con altezza variabile tra mt 2,60 al colmo e mt 1,95 alla linea di gronda.



In continuità con la tettoia, dopo un tratto di area libera, è presente un piccolo fabbricato ad uso deposito, realizzato in blocchi di cls e con solaio in latero cemento, avente dimensioni in pianta di mt 2,50 * mt 2,50 ed altezza di mt 1,60 circa.



A maggiori distanze, ed in più direzioni, sono presenti altri corpi di fabbrica.

In direzione Sud, a circa trenta metri dal fabbricato abitativo sono presenti una baracca in metallo della dimensione di circa mt 6,40 * mt 2,65 ed altezza variabile da mt 2,30 a mt 2,00



Poco distante da questa, insiste poi un ulteriore fabbricato di modesta dimensione, in passato utilizzato come porcile ed oggi totalmente vuoto.

Le sue dimensioni in pianta sono di mt 4,50 * mt 2,40 ed altezza di circa 1,60 mt.

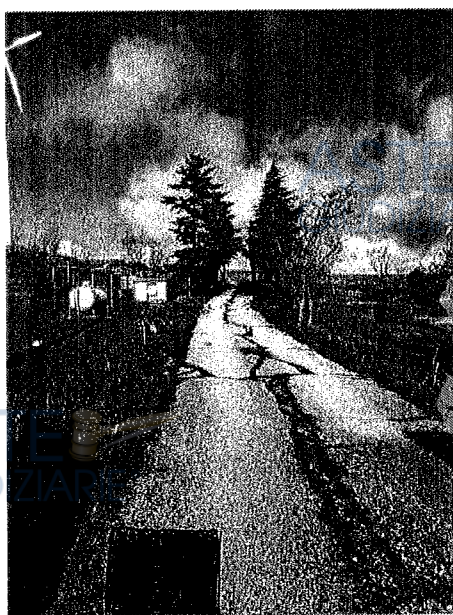
Ante posto vi è un atrio scoperto.



A seguire nella stessa direzione, a circa venti metri vi è poi la fossa Imhoff che raccoglie gli scarichi fognari.

In direzione Nord, vi è la strada di accesso che si immette dalla SS n. 7 – delimitata da cancello in metallo.

Sulla sua sinistra, sono in continuità, il bombolone per GPL ed un pozzo della profondità di circa sette metri, integrato in un piccolo fabbricato della dimensione in pianta di circa mt 2,20 * mt 2,20



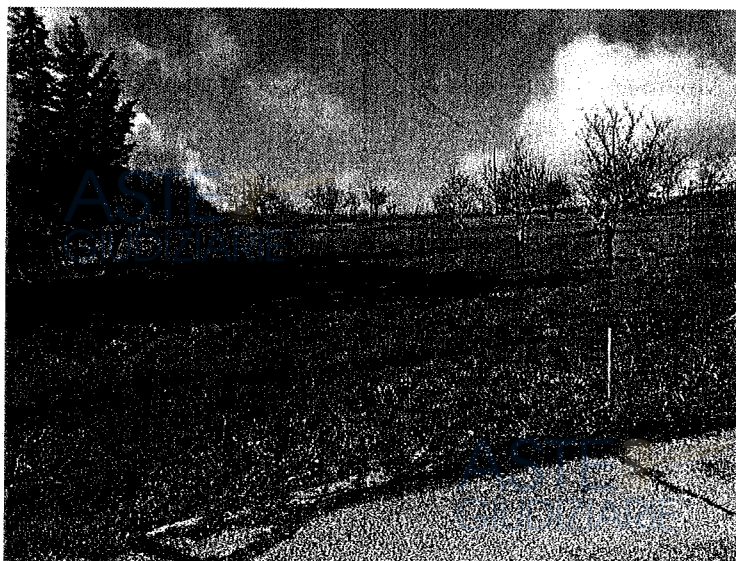


Per tutti i fabbricati accessori descritti, non risulta emesso un idoneo titolo autorizzativo e sono pertanto da ritenersi abusivi.

Il lotto agricolo, composto dalle tre particelle di terreno oggetto di pignoramento e che in maggiore parte, costituisce corte del fabbricato, ha pianta triangolare, delimitata da recinzione in pali di legno e rete metallica.

Può essere schematizzato in tre parti:

- La prima lievemente acclive in direzione Est, tenuta a frutteto di essenze arboree miste, divisa in due sezioni, dall'attraversamento della strada di accesso.



- La seconda, fortemente acclive, con visibili lo strato roccioso che lo caratterizza.



- La terza, pavimentata in calcestruzzo, costituente strada di accessi, camminamenti e corte pertinenziali del fabbricato.

QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Risposta del CTU :

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati, costituenti l'unico lotto previsto ed aggiornati ultimamente, per la denuncia di accatastamento di cui su dirà con maggiori dettagli in risposta al quesito n. 5, sono:

- 1) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 13, particella n. 521 senza subalterni, Piano SS1-T-1 via Monte Lifoì, categoria A/2, classe 3 consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34;
- 2) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 13, particella n. 1901(ex 313b unita ad ex 314b) senza subalterni, Piano T via Monte Lifoì, categoria C/2, classe 4 consistenza 43 mq rendita € 104,38;
- 3) Catasto Urbano, Comune di Potenza, foglio n. 13, particella n. 1904 (ex 313c) senza subalterni, Piano T via Monte Lifoì, categoria C/2, classe 4 consistenza 14 mq, rendita € 33,98;
- 4) Catasto Terreni, Comune di Potenza, foglio n. 13, particella n. 248, R.D. 2,27 €, R.A. 3,03 € superficie 2.934 mq, seminativo di classe 5;
- 5) Catasto Terreni, Comune di Potenza, foglio n. 13, particella n. 1900 (ex 313a), R.D. 0,65 €, R.A. 0,54 € superficie 1.152 mq, pascolo di classe 2;

6) Catasto Terreni, Comune di Potenza, foglio n. 13, particella n. 1902 (ex 314°)

R.D. 0,40 €, R.A. 0,20 € superficie 1.916 mq, incolto produttivo, classe U;

7) n. 3 corpi di fabbrica non censiti in catasto in quanto rientranti nelle categorie di edifici esonerati dalla denuncia in catasto

La ditta intestataria, uguale per tutti gli immobili, è:

1) Nuda proprietà per 1/1

2) Usufrutto per 100/100

Gli estremi catastali riportati, sono determinati a seguito di produzione di Tipo Mappale n. 16433 del 20/02/2025 per l'introduzione in mappa di due dei cinque fabbricati rinvenuti nel terreno in fase di sopralluogo.

La ditta proprietaria con i descritti diritti distinti, è immutata sin dalla data del rogito di compravendita anteriore di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Il diritto di usufrutto in ragione di 1/1

Gli estremi descritti corrispondono a quanto riportato nella trascrizione del pignoramento.

Il fabbricato abitativo (particella CU n. 521) presentava la rispettiva planimetria catastale, incompleta in quanto riportava il solo Piano Terra (che in realtà è un piano rialzato) ed il Piano Primo, ma non il Piano SS1.

Con denuncia Docfa n. PZ0015898 in data 19/02/2025 si è provveduto alla necessaria rettifica.

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Risposta del CTU:

LOTTO UNICO:

Nuda Proprietà in misura 1/1 di fabbricato ad uso abitativo, sito in agro di Potenza, alla località Via Monte Lifoj n. 451, (ex via Montocchino), censito in Catasto Urbano di Potenza al foglio 13, particella n. 521, categoria A/2, classe 3^a, consistenza, vani 7,5

Nuda Proprietà in misura 1/1 di fabbricato ad uso deposito, sito in agro di Potenza, alla località Monte Lifoj, (ex via Montocchino), censita in Catasto Urbano di Potenza al foglio 13, particella n. 1901, categoria C/2, classe 4^a, consistenza, mq 43

Nuda Proprietà in misura 1/1 di fabbricato ad uso deposito, sito in agro di Potenza, alla località Monte Lifoj, (ex via Montocchino), censita in Catasto Urbano di Potenza al foglio 13, particella n. 1904, categoria C/2, classe 4^a, consistenza, mq 14.

Nuda Proprietà in misura 1/1 di terreno, in agro di Potenza, alla località Monte li Foj, (ex via Montocchino), censito in Catasto Terreno di Potenza al foglio 13, particelle:

- 1) n. 248, R.D. 2,27 €, R.A. 3,03 €, superficie 2.934 mq, seminativo di classe 5;
- 2) n. 1900 (ex 313/a), R.D. 0,65 €, R.A. 0,54 €, superficie 1.152 mq, pascolo di classe 2;
- 3) n. 1902 /ex 313/a), R.D. 0,40 €, R.A. 0,20 € superficie 1.916 mq, incolto produttivo, classe

Nuda Proprietà in misura 1/1 di n. 3 fabbricati, ricadenti nelle particelle di terreno n. 1900 e 1902 non censiti in quanto rientranti nelle categorie di edifici esonerati dalla denuncia in catasto.

I confinanti sono:

- 1) Nord: Strada Statale n. 7
- 2) Est: foglio 13 di Potenza, mappali n. 457 e 1105
- 3) Ovest: foglio 13 di Potenza, mappali n. 246 e 247

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

Il fabbricato (particella 521), intercluso nel lotto di terreno, è un villino isolato, composto da una sola unità immobiliare abitativa, che si distribuisce su tre livelli di piano.

- Piano Seminterrato, utilizzato come deposito e cucina, si compone di tre ambienti intercomunicanti, ha superficie utile interna di mq 68 circa ed altezza di mt 2,50 ed è rifinito a civile, dotato di impianto elettrico e di impianto idrico;
risulta interrato per circa 0,50 mt ed ha accesso indipendente.

- Piano Terra - comprende la "zona giorno" dell'abitazione, ha superficie utile interna di mq 68 circa ed altezza utile interna di mt 2,90;
si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno e scala interna che immette al piano superiore;
- Piano Primo - comprende la "zona notte" dell'abitazione, ha superficie utile interna di mq 68 circa ed altezza utile interne, di mt 2,90;
si compone di disimpegno-scala, n. tre camere da letto, bagno e balcone.

Entrambi i livelli di piano abitativo, sono dotati di infissi e di impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento), completamente rifiniti per l'uso civile e con fattura esecutiva di buona qualità.

La costruzione del fabbricato è stata eseguita in forza di Concessione Edilizia n. 17523 / 21521/A, rilasciata dal Comune di Potenza, il 26/01/1979 e successiva Concessione edilizia in Sanatoria, pratica n. 1663 protocollo generale n. 1686/S.U. rilasciata il 16/01/1990.

Lo stato reale del fabbricato risulta conforme a quanto autorizzato.

Il terreno, è in parte pavimentato in calcestruzzo e comprende la strada di accesso, camminamenti e corte pertinenziali del fabbricato.

Per la restante, si rappresenta in due porzioni, la prima coltivata a frutteto di essenze miste, la seconda tenuta incolta.

Il lotto è delimitato da recinzione in pali di legno e rete metallica.

In questo, insistono ulteriori corpi di fabbrica e realizzati in assenza di idoneo titolo autorizzativo, pertanto da ritenersi abusivi:

1. Una tettoia, parzialmente chiusa, utilizzata come forno, barbecue e legnaia, censita in catasto al foglio 13 particella 1901
2. Una baracca in metallo e muratura, utilizzata come deposito, censita in catasto al foglio 13 particella 1904
3. Due piccoli depositi, rientranti nelle categorie di edifici esonerati dalla denuncia in catasto, aventi altezza di mt 1,80 e superficie di mq 6,00 il primo e altezza di mt 1,60 e superficie di mq 11,00 il secondo
4. Un pozzo con casotto di protezione, rientrante nelle categorie di edifici esonerati dalla denuncia in catasto, avente altezza di mt 1,60 e superficie di mq 4,80

I Confini del lotto sono:

Nord: Strada Statale n. 7

Est: foglio 13 di Potenza, mappali n. 457 e 1105

Ovest: foglio 13 di Potenza, mappali n. 246 e 247

VALORE di Mercato della sola nuda proprietà € 214.655

QUESITO n. 5:

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

Risposta del CTU :

All'attualità, la ditta intestataria, uguale per tutti gli immobili, è:

- 1) Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED]

[REDACTED];

- 2) Usufrutto per 100/100 [REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO n. 6:

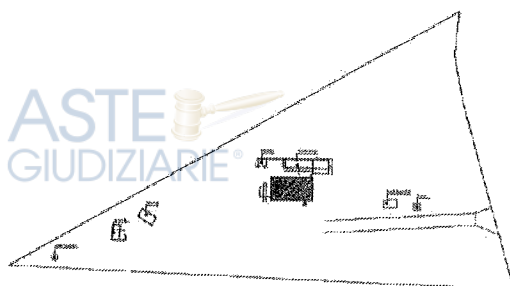
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del fabbricato è stata eseguita in forza di Concessione Edilizia n. 17523 / 21521/A, rilasciata dal Comune di Potenza, il 26/01/1979 e successiva Concessione edilizia in Sanatoria, pratica n. 1663 protocollo generale n. 1686/S.U. rilasciata il 16/01/1990.

Lo stato reale del fabbricato risulta conforme a quanto autorizzato.

Per quanto attiene invece gli ulteriori corpi di fabbricati ricadenti sul terreno e costituenti pertinenze al fabbricato abitativo, non risultano rilasciati idonei titoli autorizzativi e sono pertanto da ritenersi abusivi.

Non risulta che sia siano prodotte, per essi, pratiche di condono edilizio né risultano emesse ordinanze di demolizione.



Detti fabbricati accessori, (come rappresentati nella soprastante planimetria), sono tutti di modesta dimensione il cui altrettanto modesto valore è in dipendenza della pertinenzialità al fabbricato abitativo.

Per essi non trova applicazione il combinato disposto di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, quinto comma L. n.47/1985), ed all'articolo 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985 in quanto sebbene la data di costruzione degli immobili è incerta (solo per uno di essi è più recente), ciò è superato dalla data di inizio della ragione del credito, che posta alla data dell'Atto Ingiuntivo depositato il 14/03/2023 in base al quale è seguito il pignoramento, risulta successiva a tutte le date ultime per poter aderire, da parte del futuro acquirente, ad uno dei tre condoni edilizi che sono stati emanati dalla legislazione Italiana, ovvero:

- a. Data ultima 01/10/1983 per la Legge 47/1985
- b. Data ultima 31/12/1993 per la Legge 724/1994
- c. Data ultima 31/03/2003 per la Legge 326/2003

Per la loro ridotta consistenza, risultano sanabili, in applicazione del combinato disposto dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli art. 15-16 del Regolamento Edilizio Comunale che trattano rispettivamente delle pertinenze ad edifici abitativi e di piccoli manufatti su fondi nudi.

Le prime, secondo il Regolamento Edilizio, sono realizzabili con consistenza contenuta in un volume non superiore al 20% di quello del fabbricato principale.

Il volume del fabbricato è: $mt\ 12,65 * 6,70 * 9,20\ (h) = mc\ 779,75$ sono pertanto realizzabili pertinenze per un volume di $mc : 779,75 * 20\% = mc\ 155,95$

Per i secondi, è consentito su fondi nudi, la realizzazione di piccoli manufatti dalle dimensioni massime di $ml\ 3,00 * 2,00$ e aventi altezza non superiore a $ml\ 2,40$.

I Fabbricati pertinenziali, sviluppano un volume complessivo di :

Pozzo	Mq	$4,80 * 1,80 = mc$	8,64
Deposito	Mq	$6,00 * 1,90 = mc$	11,40
Ex porcile	Mq	$10,80 * 1,90 = mc$	20,52
Baracca	Mq	$16,88 * 2,25 = mc$	37,98
Tettoia	Mq	$47,40 * 2,30 = mc$	<u>109,02</u>
Somma			mc 187,56

Dal raffronto dei volumi sanabili e quelli realizzati, unitamente alla possibilità di realizzare manufatti di ridotta dimensione in fondi nudi, consegue che tutti i fabbricati sono suscettibili di regolarizzazione, previo adeguamento alle disposizioni contenute nel medesimo regolamento edilizio.

A fini della determinazione dei costi della sanatoria (quantificabili in quanto riferite ad opere abusive) si ha che l'intervento si configura come "nuova costruzione" in area extra-urbana per cui vigono i seguenti valori tabellari:

Urbanizzazione primaria – nuovo impianto in area extra-urbana = 13,68 €/mc

Urbanizzazione secondaria – nuovo impianto in area extra-urbana = 4,22 €/mc

Costo di costruzione = 10% valore

Dalla loro applicazione segue:

per un volume di mc 187,56 ed un valore di costruzione indicativo di € 15.000 avremo in cifre tonde:

Urbanizzazione primaria: € $13,68 * mc 187,56 = € 2.566$

Urbanizzazione secondaria: € $4,22 * mc 187,56 = € 792$

Costo di costruzione : € $15.000 * 10\% = € 1.500$

A cui aggiungere

Diritti di segreteria e Diritti Tecnici = € 200

Imposta di bollo = € 32

Somma = € 5.090

Importo che rappresenta il costo della sanatoria al netto di oneri professionali e di eventuali interventi di adeguamento strutturale e dei prospetti, determinabili solo al momento della richiesta della sanatoria.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Risposta del CTU :

Gli immobili sono utilizzati dalla usufruttuaria, [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Risposta del CTU :

Dall'ispezione ipotecaria eseguita [REDACTED] risultano le formalità pregiudizievoli rappresentate nella certificazione notarile sostitutiva, rilevabile nel fascicolo, che qui si richiamano in forma sintetica:

1- Ipoteca Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]

2- Verbale di Pignoramento immobili - [REDACTED]
[REDACTED]

Sul terreno identificato dalla particella catastale n. 248 del foglio 13 e specificatamente per la superficie di circa 550 mq grava il vincolo del Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico con livello di rischio R3 –

Sul terreno identificato dalla particella catastale n. ex 314 del foglio 13 e specificatamente per la superficie di circa 270 mq grava il vincolo del Piano Strutturale dei parchi (PSM)

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta del CTU :

Il fabbricato oggetto del pignoramento, non ricade su suolo di proprietà demaniale.

QUESITO n. 10:

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

Risposta del CTU :

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livello o uso civico.

Di seguito si riporta il certificato rilasciato dall'ufficio Usi Civici della Regione Basilicata.

REGIONE BASILICATA
DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE
AGRICOLE, ALIMENTARI E FORESTALI
UFFICIO SOTTOCAPO ALLE IMPRESE AGRICOLE, ALLE
INFRASTRUTTURE RURALI E S. P.

Sig. BRUCOLI Franco
Via Terz. 19

Oggetto: Usi Civili.

IL DIRIGENTE.

VISTA la nota a firma della ditta in indirizzo con cui si chiede di conoscere la natura
giuridica degli immobili di cui al:

Comune di Potenza (PZ)

foglio n° 13; particelle 245, 313, 314

VISTA la legge n. 1766 del 16 giugno 1927, il suo regolamento di attuazione del 25
febbraio 1928 n. 332 e la Legge Regionale n. 57/2000 e s.m. ed i:

CONQUILTI gli atti degli archivi del Conservatorio agli Usi Civili della Basilicata e della
Regione Basilicata;

CERTIFICA

che gli immobili di cui si premessa sono da ritenersi tali e non di Demanio Civico Comunale.



IL DIRIGENTE GENERALE
DIREZIONE REGIONALE AGRICOLA

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 al
cespite pignorato.

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
addiviene 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'obiettivo del creditore è monetizzare nel minor tempo possibile;

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

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 conseguente 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 Bosco Lifo, in zona extraurbana – zona OMI = R

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;

Per depositi assimilati a box e autorimesse (uniche categorie riportate) i valori si attestano tra un minimo di 270 ed un massimo di 380 €/Mq lordo

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.

L'abitazione oggetto di stima presenta caratteristiche e dotazioni, consone alla destinazione d'uso di abitazione di tipo civile in villino;

i materiali di finitura sono di ordinaria qualità e buona è la fattura di realizzazione;

la dotazione degli impianti, degli infissi, (per la maggior parte a taglio termico) e delle finiture in genere, determinano per il fabbricato uno stato di conservazione entro lo standard di zona.

Gli ambienti interni sono ben dimensionati, separati tra zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo, dotati di finestre e balconi che garantiscono buona illuminazione, veduta ed areazione naturale.

Il deposito pertinenziale al piano S1, è di agevole accesso, dotato di finestre e interessante metratura.

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

L'età del fabbricato è di oltre trenta anni.

Completa il tutto l'ampia area di corte, nella quale sono dislocati la strada di accesso, i camminamenti e le condutture degli impianti.

I fabbricati pertinenziali sino tutti di modesta dimensione e in stato conservativo al rustico, privi di infissi e rifiniture, con altezza utile contenuta in mt 2,00 -

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 € $(1.350,00 + 1.049) / 2 = 1.200/\text{mq}$
- 2) per gli altri fabbricati pertinenziali, appare applicabile come valore di riferimento, il valore minimo dell'osservatorio indicato in 270 €/mq

I predetti valori sono quindi da correggere mediante l'applicazione di coefficienti, legati alle specifiche dei fabbricati, che per quanto relazionato, possono sintetizzarsi

Per il fabbricato abitativo, in:

- | | |
|--|-------|
| 1) Per qualità dei materiali di rivestimento | + 1% |
| 2) Per dimensione ambienti | + 5% |
| 3) Per vetusta (oltre l'ordinarietà di zona) | - 10% |
| 4) Per presenza di aree pertinenziali | +10% |

Per i locali pertinenziali, in:

- | | |
|--|-------|
| 1) Per Stato conservativo | - 30% |
| 2) Per altezza utile | - 10% |
| 3) Per vetusta (oltre l'ordinarietà di zona) | - 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 edificio abitativo = € 1.200,00 + (1% + 5% - 10% + 10%) = **1.272,00 €/mq**

Valore Unitario per edifici pertinenziali = € 270 + (-30% - 10% - 10%) = **135,00 €/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 Pertinenze accessorie non comunicanti: 25%
- Superfici accessori ornamentali (balconi) : 30% fino a 25 mq
10% per la quota eccedente i 25 mq
- Superfici locali pertinenziali: 100%

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	Mq 169,50 * 1 = Mq 169,50
Superficie Lorda dei locali pertinenziali non comunicanti	Mq 85,00 * 0,25 = Mq 21,25
Superficie dei balconi, comunicanti, quota fino a 25 mq	Mq 15,00 * 30% = <u>Mq 4,50</u>
Somma Superficie Convenzionale	Mq 195,25



Superficie locali pertinenziali:

Casotto del Pozzo	Mq	4,80
Deposito	Mq	6,00
Ex porcile	Mq	10,80
Baracca	Mq	16,88
Tettoia	Mq	47,40

Determinazione dei valori di Stima del Fabbricato

Il valore unitario di stima che riguarda nel complesso sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato la superficie convenzionale determinata.

$$\text{mq lordi } 195,25 * € 1.272,00 = \text{VALORE del fabbricato} \quad € \quad 248.358,00$$

Determinazione dei valori di Stima dei fabbricati pertinenziali

Il valore unitario di stima che riguarda nel complesso sarà dato dal valore unitario applicabile moltiplicato la superficie convenzionale determinata.

Pozzo	Mq	4,80 * €135,00 =	€ 648,00
Deposito	Mq	6,00 * €135,00 =	€ 810,00
Ex porcile	Mq	10,80 * €135,00 =	€ 1.458,00
Baracca	Mq	16,88 * €135,00 =	€ 2.279,00
Tettoia	Mq	47,40 * €135,00 =	€ 6.399,00
Somma			€ 11.594,00

Il terreno, come già si è precedentemente specificato, non ha estensione sufficiente a determinare, per attività agricole, un reddito significativo né ha capacità edificatoria, in quanto ricade in ambito extra urbano con un indice fondiario di 0,03 mc/mq il quale, in relazione alla volumetria esistente, risulta già assorbito e quindi si immagina per questo, un interessamento nel mercato ai soli fini "ludici" e di svago.

Per quanto esposto, in aggiunta alla valenza di valore che dà al fabbricato in quanto considerato pertinenziale a questo, conserva un valore propriamente suo, da determinare 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% a cui aggiungere il valore delle sovrastrutture e degli alberi da frutta.

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 € (cor.) - ANNO 2022 - (valore per anno 2023)													
TIPO DI COLTURA	AGRIARIE												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
2. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
3. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
4. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
5. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
6. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
7. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
8. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
9. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
10. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
11. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
12. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
13. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
14. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
15. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
16. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
17. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
18. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
19. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
20. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
21. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
22. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
23. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
24. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
25. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
26. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
27. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
28. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
29. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
30. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
31. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
32. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
33. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
34. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
35. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
36. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
37. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
38. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
39. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
40. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
41. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
42. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
43. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
44. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
45. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
46. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
47. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
48. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
49. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
50. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
51. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
52. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
53. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
54. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
55. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
56. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
57. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
58. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
59. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
60. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
61. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
62. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
63. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
64. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
65. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
66. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
67. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
68. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
69. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
70. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
71. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
72. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
73. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
74. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
75. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
76. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
77. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
78. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
79. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
80. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
81. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
82. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
83. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
84. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
85. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
86. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
87. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
88. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
89. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
90. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
91. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
92. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
93. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
94. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
95. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
96. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
97. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
98. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
99. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													
100. AGRICOLTURA DI MONTAGNA													

Il valore del terreno sarà:

per particella n. 248 ...Seminativo di 5^a : mq 2934 * € 11.633/10.000 +5% = in c.t 3.584,00 €

per particella n. 1900 ...Pascolo di 2^a : mq 1152 * € 3.166/10.000 +5% = in c.t 383,00 €

per particella n. 1902...Incolto produttivo : mq 1916 * € 2.323/10.000 +5% = in c.t 467,00 €

Il valore delle sovrastrutture è determinato con applicazione del prezzario regionale per le opere pubbliche, su macro-voci di esecuzione, non esaustive e con riduzioni percentuali che tengono conto dell'usura dei componenti ma anche della mancata contabilizzazione puntuale di tutte le singole lavorazioni, evidentemente non valutabili perché non conosciute o perché non contabilizzate in quanto di minima incidenza.

Si valuta applicare il coefficiente riduttivo, omnicomprensivo, pari al -30%

Recinzione: sviluppo lineare mt 400,00 * € 14,39 = € 5.756 - 30% =in c.t. € 4.029,00

Voce I-04-003.01 =

Chiudenda costituita da pali di castagno scortecciati, dell'altezza di m 2 e del diametro minimo in testa di cm 7-8, con rete metallica zincata, leggermente bruciati o trattati con carbolineum alla base nella parte da interrare fino alla profondità di 40 - 50 cm. in apposite buche precedentemente aperte ad una distanza interassiale di ml 3 successivamente colmate e costipate, compresa la doppia controventatura ogni ml 30 ed agli angoli, compreso i tiranti necessari. Nel prezzo è compreso ogni onere per il tracciamento, la fornitura e messa in opera dei materiali, e quanto altro occorre a dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte:

con rete metallica zincata romboidale di h m. 1,00 - 1,20 = 14,39 €/ml

Cancello: peso complessivo stimato= Kg 150 * € 34,76 = € 5.214 - 30% =in c.t. € 3.650,00

Voce B-16-002.01 =

Carpenteria metallica per strutture in profilati tubolari di qualsiasi sezione di acciaio calmato, conforme alla norma UNI EN 10210, per travature, pilastri, colonne, mensole, ecc, compreso le schiacciate, forature, le saldature di officina e una mano di antiruggine, resa ed assemblata in opera a qualsiasi altezza con bulloni di classe idonea al tipo di acciaio in conformità alle Norme Tecniche delle Costruzioni e alla norma UNI EN 14399. in acciaio S235 (Fe360B) = 34,76 €/Kg

Strada e camminamenti (importo a mq dato dalla somma delle singole voci a seguire)

= sviluppo superficie mq 500 * € (4,78+7,47+12,46+8,43) = € 16.570 -30% ...in c.t. € 11.599,00

Voce E-02-002.01=

Scavo di fondazione a sezione obbligatoria eseguito con mezzo meccanico in terreni sciolti di qualsiasi natura, con resistenza alla compressione inferiore a 60 Kg/cmq, compreso trovanti e strutture murarie od altri rinvenuti nello scavo, anche in presenza di acqua con un deflusso della stessa fino ad un battente massimo di cm. 20, le eliminazioni in secondo tempo di parti in precedenza scavate, compreso il carico del materiale eccedente quello occorrente per il reinterro, il trasporto all'interno del cantiere, escluse le eventuali ed occorrenti opere provvisorie, il trasporto ed il conferimento a discarica o ad impianto di trattamento: per profondità fino a mt. 2; = 23,94 €/mc che per 20 cm di scavo sarà= 4,78 €/mq

Voce E-04-002

Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale, provvisto di idonea marcatura CE, compresa la eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine, compreso ogni fornitura, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte nelle Norme Tecniche e nel Capitolato Speciale, misurato in opera dopo costipamento

37,37 €/mc che per 20 cm di spessore sarà= 7,47€/mq

Voce E-04-004.01

Strato di fondazione in misto cementato da stendere con vibrofinitrice, con spessori compresi tra 20 e 30 cm, costituito da una miscela (inerti, acqua e cemento) realizzata secondo il CSA, compreso l'onere del successivo spandimento sulla superficie dello strato di una mano di emulsione bituminosa in ragione di 1-2 kg/mq, compresa la fornitura dei materiali, lavorazione e costipamento dello strato con idonee attrezzature ed ogni altro onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte, misurato in opera dopo il costipamento = 62,32€/mc per spessore di cm 20 sarà= 12,46 €/mq

Voce E-04-008

Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso a caldo tipo Usura tradizionale con o senza riciclato proveniente dalle scarifiche, provvisto di marchiatura CE, avente caratteristiche meccaniche come prescritto dalle Norme Tecniche di Appalto, costituito da una miscela di aggregati totalmente frantumati, sabbie di sola frantumazione, filler, impastata a caldo con legante bituminoso tipo 50-70. Il legante dovrà essere chimicamente additivato con speciali sostanze attivanti di adesione bitume-inerti a base di Alkilamidopoliammina e di A.C.F. Attivante Chimico Funzionale per la rigenerazione del bitume presente nel fresato. Il conglomerato sarà confezionato in appositi impianti di produzione di tipo discontinuo o continuo (secondo una miscela approvata preventivamente dalla D.L.) con impiego fino al 10% dell'intera miscela, di materiali provenienti dalle scarifiche, posto in opera con apposite macchine vibrofinitrici e compattato con rulli metallici di 8,0 t. Esclusa la mano d'attacco e misurato in opera dopo il costipamento 2,81 €/mq/cm spessore 3 cm= 8,43 €/mq

Vasca Imhoff: (€ 500,08+1.250,00+1.425,00+407,00+165,00)=€ 3.747,00 -30% = in c.t € 2.623,00

Voce H-07-001.01

Vasca Imhoff prefabbricata in cemento vibrato e pressato, composta da tre bacini: per le schiume, la sedimentazione e la digestione. Il tutto atto alla separazione e la mineralizzazione dei solidi sedimentali nelle acque di scarico, mediante processo anaerobico. Sono costruite in conformità alle descrizioni, al proporzionamento dei volumi ed alla capacità di depurazione sancite dal Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento nella delibera del 04/02/77 (S.O.G.U. del 21/02/77). Escluso eventuale basamento in cls.

max 14 persona - dimensioni interna cm. 150x h 200 = 500,08 Cad

Voce H-04-005.01

Tubazioni in PVC -U (policloruro rigido non plastificato) a parete compatta conformi alla norma UNI EN 1401 per fognature e scarichi interrati non in pressione con giunzioni del tipo a bicchiere con guarnizione di tenuta in materiale elastomerico costruite secondo la norma UNI ENI 681/1. Le giunzioni dovranno essere tali da garantire la tenuta sia alla prova di collaudo che in fase d'esercizio anche in condizioni di deflessione angolare del giunto. Il sistema adottato dovrà essere in grado di bloccare la guarnizione elastomerica di tenuta in modo che questa si presenti premontata in fabbrica ed inamovibile con anello di rinforzo elastico tale da evitare accidentali ernie interne della guarnizione durante le fasi di posa. I tubi dovranno portare il marchio di conformità di prodotto (IIP o equivalente) rilasciato da ente terzo riconosciuto ed accreditato nell'ambito della comunità europea. Compensato nel prezzo ogni onere per la posa in opera compresa l'esecuzione delle prove idrauliche, il lavaggio e la disinfezione. Escluso la fornitura di pezzi speciali, lo scavo, la formazione del letto di posa, i rifianchi ed i rinterri. - Classe di rigidità 2 kNm/q: Diametro 160 mm = 17,85 €/mt

sviluppo lineare= mt 70 * € 17,85 = € 1.250

Voce B-01-005.01

Scavo a sezione obbligata eseguito a mano con martello demolitore su ordine della D.L. in terreni sciolti di qualsiasi natura, con resistenza alla compressione inferiore a 60 Kg/cmq, compreso trovanti e strutture murarie od altri rinvenuti nello scavo, anche in presenza di acqua con un deflusso della stessa fino ad un battente massimo di cm. 20, le eliminazioni in secondo tempo di parti in precedenza escavate. Compreso il carico del materiale eccedente quello occorrente per il rinterro, il trasporto all'interno del cantiere, escluse le eventuali ed occorrenti opere provvisorie, il trasporto ed il conferimento a discarica o ad impianto di trattamento:

per profondità fino a mt. 2 = 50,88 €/mc

sviluppo lineare = mt 70 * (h) 1,00 * (Larghezza) 0,40 * € 50,88 = € 1.425,00

Per alloggio vasca = 2*2*2 * 50,88 = € 407,00

Voce B-01-021.01

Rinterro dei cavi eseguiti per la costruzione delle opere d'arte, fondazioni o dello scavo aperto per la posa delle tubazioni compresi gli oneri per il trasporto delle materie dai luoghi di deposito o di cava, la preparazione del fondo, la rinalzata prima della ricopertura, la pistonatura o la compattazione meccanica: con terra o materiali provenienti dagli scavi; = 5,89 €/mc

sviluppo lineare = mt 70 * (h) 1,00 * (Larghezza) 0,40 * € 5,89 = € 165,00

Valore Frutteto

Questo è composto da piante di essenze ed età diverse, aventi pertanto ciclo di vita diversi.

Risultando oneroso, per la procedura, la stima analitica di un tale frutteto, anche in relazione alla minima incidenza che comunque avrebbe sul valore complessivo, si esprime per questo un semplice giudizio di stima con cui si indica quale valore probabile l'importo di € 5.000,00

Valore Terreno + sovrastrutture + frutteto

€ (3.584 + 383 + 467 + 4.029 + 3.650 + 11.599 + 2.623 + 5.000) = in c.t. € 31.335,00

Dalla somma dei valori dei fabbricati e del terreno, consegue il valore del lotto:

Valore fabbricato + Valore pertinenza + Valore terreno + Valore sovrastrutture + Valore frutteto =

= € 248.358,00 + € 11.594 + € 31.335 = Valore Lotto € 291.297,00

A questo sarà da detrarre il costo della sanatoria dei fabbricati pertinenziali che, si è valutato, ammonta ad € 5.090 dal che sarà il valore netto del lotto:

€ 291.297,00 - € 5.090 = € 286.207,00

Poiché, oggetto di esecuzione è il diritto di nuda proprietà, al valore sopra determinato sarà da detrarre il valore dell'usufrutto che in relazione [REDACTED], in applicazione della tabella di cui all'allegato 1 del D.L. 18/09/2024 n. 139 ed al tasso di interesse del 2,5% aggiornato con D.M. 27/12/2024

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETÀ DEL BENEFICIARIO (anni compiuti)	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETÀ
DA 0 - 10 ANNI	98	95	5
DA 11 - 20 ANNI	96	90	10
DA 21 - 30 ANNI	94	85	15
DA 31 - 40 ANNI	92	80	20
DA 41 - 50 ANNI	90	75	25
DA 51 - 60 ANNI	88	70	30
DA 61 - 70 ANNI	86	65	35
DA 71 - 80 ANNI	84	60	40
DA 81 - 90 ANNI	82	55	45
DA 91 - 100 ANNI	80	50	50
DA 101 - 110 ANNI	78	45	55
DA 111 - 120 ANNI	76	40	60
DA 121 - 130 ANNI	74	35	65
DA 131 - 140 ANNI	72	30	70
DA 141 - 150 ANNI	70	25	75
DA 151 - 160 ANNI	68	20	80
DA 161 - 170 ANNI	66	15	85
DA 171 - 180 ANNI	64	10	90

È determinato in :

Valore Usufrutto = 25% = € 286.207 * 25% =in c.t. € 71.552,00

A cui consegue

Valore della nuda proprietà = € 286.207,00 - 71.552,00 = **€ 214.655,00**

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 potrebbero 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 -1%.

Dal che il valore di stima sarà : € 214.655 - 1% = € 212.508,45 ed in c.t. **€ 212.500**

QUESITO n. 13:

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

Risposta del CTU:

L'immobile è pignorato 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:

[REDACTED]



D.) Riepilogo

Sono stati pignorati i seguenti immobili e relativi diritti reali:

- 4) Diritto di nuda proprietà su abitazione di tipo civile sita in Potenza in via Monte Lifoï censita al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 521;
- 5) Diritto di nuda proprietà su deposito sito in Potenza in via Monte censito al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 1901;
- 6) Diritto di nuda proprietà su deposito sito in Potenza in via Monte Lifoï censito al catasto fabbricati del comune di Potenza, al foglio 13, particella 1904;
- 6) Diritto di nuda proprietà su terreni siti in agro di Potenza, censite al catasto terreni del comune di Potenza, al foglio 13, particelle n. 248, 1900 (ex 313^a) e 1902 (ex 314^a), in cui sono ricopresi tre piccoli edifici, rientranti nella tipologia esentata dalla denuncia in catasto.

La ditta intestataria, uguale per tutti gli immobili, è:

Nuda proprietà per 1/1

;

Usufrutto per 100/100

;

Oneri occorrenti alla sanatoria dei fabbricati pertinenziali € 5.090,00

Valore di STIMA della nuda proprietà, al netto degli oneri per sanatoria € 214.655,00

Valore ridotto a i fini d'asta, rideterminato in € 212.500,00

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

La costruzione del fabbricato (particella 521) è stata eseguita in forza di Concessione Edilizia n. 17523 / 21521/A, rilasciata dal Comune di Potenza, il 26/01/1979 e successiva Concessione edilizia in Sanatoria, pratica n. 1663 protocollo generale n. 1686/S.U. rilasciata il 16/01/1990.

Lo stato reale risulta conforme a quanto autorizzato.

Non risultano prodotti per esso, il certificato di agibilità ed il certificato di prestazione energetica.

I fabbricati pertinenziali, sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo.



La presente relazione di CTU, viene depositata ed inviata, al custode giudiziario, [REDACTED]

[REDACTED] agli indirizzi di posta e di posta elettronica [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



il C.T.U.

Geometra Brucoli Franco

