

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Musi Emanuela
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 132/08 R.G

Con provvedimento della S.V.I. in data 13/04/20010, il sottoscritto ing. Antonio Muscio, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto.

All'udienza del 12/11/2010 lo scrivente dopo aver prestato "giuramento di rito" accettava l'incarico di relazionare in merito ai quesiti formulati.

Con atto notificato il 16/09/2008, da cui è scaturita la procedura esecutiva N.132/08 R.G.E., sono stati pignorati i seguenti immobili di proprietà di -----per la quota di 1000/1000 :

- 1) appartamento in Potenza alla C/da Bandito s.n.c. in Catasto foglio 73 part. 555 sub 4;
- 2) locale commerciale in Potenza alla Via San Remo n.68-69-70 piano terra, in Catasto foglio 29 part 2032 sub 10;
- 3) locale deposito in Potenza alla Via Sanremo piano sottostrada , in Catasto foglio 29 particella 2032 sub 21;

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento si è proceduti per il primo accesso agli immobili. Le operazioni hanno avuto inizio alle ore 8.30 del giorno 16/12/2010, previo invito a presenziare alle attività, spedito a tutte le parti interessate, a mezzo note raccomandate A.R. del 6/12/2010. Al primo sopralluogo ha partecipato la coniuge dell'esecutato, la quale si è adoperata per consentire allo scrivente di effettuare le rilevazioni e le constatazioni utili e necessarie per la redazione della perizia riguardo ai beni ubicati in Potenza alla Via Sanremo. Al secondo sopralluogo alla presenza l'esecutato si è proceduto nell'effettuare le rilevazioni e le constatazioni utili e necessarie per la redazione della perizia riguardo ai beni ubicati in Potenza alla C/da Bandito.

Tutto ciò premesso, si relaziona e si determina quanto appresso:

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESTITO 1

Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento e con la superficie ivi indicata, indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

- 1) 1000/1000 appartamento in Potenza alla Contrada Bandito s.n.c. in Catasto foglio 73 particella 555 sub 4

L'appartamento fa parte di un fabbricato/villino ubicato alla Contrada Bandito s.n.c., in una zona periferica di Potenza dove mancano sia i servizi di quartiere che i servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi. Di contro l'edificio ha una buona esposizione ed il

terreno circostante è dotato di giardini, percorsi ed in generale di una sistemazione esterna di ottima fattura.-

Il fabbricato/villino, costruito agli inizi degli anni '90, è destinato a civile abitazione e si sviluppa su tre livelli ovvero è costituito da un piano semi-interrato, un piano terra, ed un sottotetto abitabile.

La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato intelaiati fra di loro. I solai sono in travetti precompressi e pignatte in laterizio. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce disposte a graticcio. Il collegamento tra i vari livelli è assicurato da una scala interna e da una scala esterna.

Il piano terra, accessibile da un terrazzo antistante al fabbricato, è costituito da un ampio salone dal quale si accede a un salotto con balcone, una cucina, un bagno e ad un disimpegno con scala interna che porta al piano superiore (sottotetto abitabile).

Il piano sottotetto abitabile è composto da due camere da letto un bagno e un disimpegno.-

Da una scala esterna, contigua al terrazzo d'ingresso principale all'appartamento, si accede al piano seminterrato composto da un ampio salone con angolo cottura e bagno.

Le opere di finitura e di completamento sono di buona qualità. I pavimenti sono in gres porcellanato, i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico di colore bianco e doppio infisso in alluminio di colore testa di moro, le porte interne e il portone di accesso sono in legno massello.

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico, fognatura raccordata alla rete pubblica e acqua potabile.

Superfici: Ai fini estimativi la superficie complessiva dell'abitazione pignorata alla c/da Bandito snc pT-S1 è pari a **142 mq.**

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita mediante il seguente schema:

Descrizione:	sup lorda mq	coef, abbattimento	superficie commerciale mq
Abitazione c/da Bandito snc pT-S1			
piano seminterrato	30	0,75	22
portico	10	0,5	5
piano terra	50	1	50
balcone, scala e terrazzo	53	0,5	27
piano mansarda	31	0,75	23
balcone, scala e terrazzo	31	0,5	15
Totale superficie commerciale pignorata :			142,00

Confini dell'immobile pignorato: L'appartamento c/da Bandito snc pT-S1 confina con proprietà aliena.

Dati catastali: L'appartamento ubicato in Potenza alla c/da Bandito snc pT-S1 è censito Catasto Edilizio Urbano foglio 73 part. 555 sub 4, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, rendita €578,48 intestato per la quota di 1000/1000 al debitore coniugato in regime di separazione dei beni. L'appartamento alla data del sopralluogo era occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima utilizzato: Il valore dell'immobile è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico comparativo, in base al quale esaminato il bene da stimare, lo si confronta con altri simili, ubicati nella stessa zona, prendendo come

riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili, per cui a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato degli immobili sopra descritti, applicando il prezzo nella misura di €/mq 1.800,00.

Il valore del immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario € 1.800,00 x 142 mq = € 255.600,00

Valore di Mercato dell'Immobile € 255.600,00

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale:

La quota pignorata spettante all'esecutato per sull'appartamento ubicato in Potenza alla c/da Bandito snc è censito Catasto Edilizio Urbano foglio 73 part. 555 sub 4 è pari i 1000/1000 ovvero : € 255.600,00 x 1000/1000 = € 255.600,00

Quota in natura spettante al debitore € 255.600,00

2) [1000/1000 locale commerciale in Potenza alla Via Sanremo n.68-69-70 piano terra, in Catasto foglio 29 particella 2032 sub 10;](#)

Il locale commerciale fa parte di un fabbricato ubicato in un complesso edilizio condominiale nella zona "Parco Aurora" di Potenza. L'intero immobile è costituito da più piani con varie destinazioni : appartamenti ai piani rialzati, attività commerciali a piano terra e box macchina al piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in una zona semi-centrale della città, servita sia da servizi di quartiere che da servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione. La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura in manto di tegole. Si accede al locale commerciale.

Il locale a forma rettangolare, è composto da tre ambienti comunicanti tra di loro con ampi accessi privi di infissi/porte, è dotato di un bagno e di un piccolo deposito. Si accede al locale direttamente dal portico ad uso condominiale, mediante porta di ingresso posta a sinistra per chi percorre la gradinata esterna e giunge nel predetto porticato. Il fronte porticato del locale è dotato di n. 1 ingresso/vetrina avente ampiezza di circa 2,50 ml e n.2 vetrine per l'esposizione con un'ampiezza di circa 2,50 ml ciascuna. La distribuzione regolare della superficie interna garantisce buona fruibilità degli spazi in modo diversificato. Il locale ad uso commerciale si presenta in **buono** stato di manutenzione con divisori interni in laterizi a semplice fila intonacati, la pavimentazione è in marmo, le pareti sono intonacate e imbiancate, sono presenti i servizi igienico-sanitario. La porta di accesso del locale e le vetrine sono in alluminio con grata in metallo. Il locale ha in dotazione l'impianto elettrico, di impianto idrico-fognario con allacciamenti alle reti pubbliche.

Superfici: Ai fini estimativi la superficie del locale commerciale è pari a **98 mq.**

Confini dell'immobile pignorato: Il locale commerciale di via Sanremo 68-69-70 PT confina con vano scala per l'accesso ai sottostanti box, vano scala che per l'accesso agli appartamenti e con portico condominiale.

Dati catastali: Il locale commerciale sito in Potenza alla Via Sanremo n.68-69-70, piano terra, è censito in Catasto Edilizio Urbano al foglio 29 part. 2032 sub 10, categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita € 849,57 intestato per la quota di 1000/1000 al debitore coniugato in regime di separazione dei beni. Il locale alla data del sopralluogo era occupato dal coniuge dell'esecutato per l'esercizio della propria attività commerciale.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima utilizzato: Per individuare il valore dei beni oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione utilizzando gli stessi criteri utilizzati in precedenza. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il bene oggetto di perizia, il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 2.500,00. Il valore dell'immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario € 2.500,00 x 98 mq = € 245.000,00

Valore di Mercato dell'Immobile € 245.000,00

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

La quota pignorata spettante all'esecutato per locale commerciale via Sanremo 68-69-70 pT è pari a 1000/1000 ovvero : € 245.000,00x 1000/1000= € 245.000,00

Quota in natura spettante al debitore € 245.000,00

4) 1000/1000 locale box in Potenza alla Via Sanremo piano sottostrada, in Catasto foglio 29 particella 2032 sub 21.

Il locale fa parte dello stesso fabbricato prima descritto

Il locale a forma rettangolare, si sviluppa in un unico ambiente.

Si accede ai box al piano sottostrada, da un corridoio accessibile direttamente da una scala interna che immette al portico ad uso condominiale, oppure da una rampa di accesso che si immette direttamente su strada pubblica. Il locale è dotato di n. 1 ingresso aventi ampiezza di circa 2,50 ml, con serranda avvolgibile in metallo fornita di motore elettrico per la chiusura e l'apertura. La distribuzione regolare della superficie interna garantisce buona fruibilità degli spazi per i diversi utilizzi. Il locale ad uso box si presenta in **mediocre** stato di manutenzione con il pavimento in battuto di cemento verniciato, le pareti sono intonacate e imbiancate. Il locale ha in dotazione l'impianto elettrico, l'impianto idrico e fognario con allacciamenti alle reti pubbliche.

Superfici: Ai fini estimativi la superficie commerciale del locale è pari a **31 mq.**

Confini dell'immobile pignorato: Il locale deposito via Sanremo SS confina con proprietà (box 18), proprietà (box 22) e corridoio accesso ai box.

Dati catastali: Il locale commerciale in Potenza alla Via Sanremo piano sottostrada (SS1), è censito Catasto Edilizio Urbano foglio 29 part. 2032 sub 21, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 29, rendita € 62,90 intestato per la quota di 1000/1000 al debitore coniugato in regime di separazione dei beni. Il locale alla data del sopralluogo era occupato dal coniuge dell'esecutato per il deposito di materiali per l'esercizio della propria attività commerciale.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima utilizzato:

Per

individuare il valore dei beni oggetto di stima, si è proceduto alla valutazione utilizzando gli stessi criteri utilizzati in precedenza. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il bene oggetto di perizia, il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 1.000,00. Il valore del immobile viene determinato moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario € 1.300,00 x 31 mq = € 40.300,00

Valore di Mercato dell'Immobile € 40.300,00

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale.

La quota pignorata spettante all'esecutato per locale box via Sanremo SS1 è pari a 1000/1000 ovvero : € 40.300,00 x 1000/1000 = € 40.300,00

Quota in natura spettante al debitore € 40.300,00

QUESTITO 2

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento sia alla data odierna; e si conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratta di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative e; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94. Indichi il costo presumibile della sanatoria:

- Il locale commerciale e il locale box, sito in Potenza alla Via Sanremo, riportati in catasto al foglio 29 part. 2032 sub 21 e sub 10; sono stati realizzati con licenza edilizia pratica n. 362, prot. gen. 12754 e 7295, rilasciata dal Sindaco del Comune di Potenza in data 2/10/1998, anno 1986, prat. n.151, prot. gen. 3979;
- L'appartamento in Potenza alla c/da Bandito snc, censito Catasto Edilizio Urbano foglio 73 part. 555 sub 4, è stato realizzato con licenza edilizia -pratica n. 381, prot. gen. 18018, rilasciata dal Sindaco del Comune di Potenza in data 23/11/1993, (le mappe catastali degli immobili sono conformi allo stato di fatto, vedasi allegati: copia atti notarili e mappe catastali)

QUESTITO 3

Esprima il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun Lotto:

Considerata la destinazione d'uso, l'ubicazione geografica nonché i servizi sociali e di comunicazione diversi per gli immobili sopra descritti, sono stati individuati TRE LOTTI in modo da rendere agevole la vendita e la definizione del prezzo e quindi del giusto valore dei singoli immobili.-

1° LOTTO:

1000/1000 appartamento ubicato in **Potenza** alla c/da Bandito snc pT-S1 è censito Catasto Edilizio Urbano **foglio 73 part. 555 sub 4**, categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, rendita €578,43 intestato per la quota di 1000/1000 debitore coniugato in regime di separazione dei beni.

❖ **Valore: € 255.600,00**

Quota spettante ai debitori: € 255.600,00

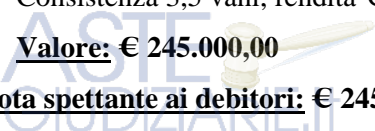


2° LOTTO:

❖ **1000/1000 locale commerciale** ubicato in **Potenza** alla Via Sanremo n.68-69-70 piano terra è censito Catasto Edilizio Urbano **foglio 29 part. 2032 sub 10**, categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita € 849,57 intestato per la quota di 1000/1000 al debitore

❖ **Valore: € 245.000,00**

Quota spettante ai debitori: € 245.000,00



3° LOTTO:

❖ **1000/1000 locale commerciale** ubicato in **Potenza** alla Via Sanremo piano sottostrada (SS1), è censito Catasto Edilizio Urbano **foglio 29 part. 2032 sub 21**, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 29, rendita € 62,90 intestato per la quota di 1000/1000 al debitore

❖ **Valore: € 40.300,00**

Quota spettante al debitore: € 40.300,00

Valore totale lotto 1°+2°+3°= € 531.600,00

Quota totale spettante al debitore lotto 1°+2°+3°= € 531.600,00



QUESTITO 4

Rediga piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie per i manufatti e delle aree; (Vedasi allegato Planimetrie Catastali e stampe fotografiche).

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla, 2 Maggio 2011

Il C.T.U. Ing. Antonio Muscio

