

ORIGINALE

16-9

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA BANCA POP.di BARI S.c.p.a.

CONTRO

R.G. n° 143/08

G.E. Dott.ssa Emanuela Musi

RELAZIONE TECNICA



Potenza 10/05/2011

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Fabrizio Ceriverizzo





TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

**Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare
promosso da Banca Popolare di Bari S.c.p.a. contro**



PREMESSA

Con propria ordinanza del 03/12/2010 il Giudice Istruttore Dott.ssa Emanuela Musi nominava lo scrivente consulente tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.



Nella stessa udienza del 03/12/2010, dopo il giuramento di rito, gli poneva i seguenti quesiti :

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 C.p.c. è necessaria e però manca in atti o non è idonea, riferisca l'esperto di tale assenza o idoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è idonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o idonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:





- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28/2/85 n.47, e succ.mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma1, del citato T.U.; ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i



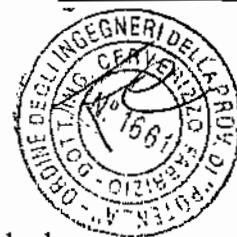
presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U.
e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85;

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via, località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

12) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

Ancora il g.e. ricordava all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha



nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore -e a quest'ultimo anche se non costituito- e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Lo scrivente accettava l'incarico e chiedeva ed otteneva :

- Termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il 16/09/11, per il deposito della relazione;
- Autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad eccedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, atti e documenti ivi depositati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione allegata al fascicolo ritirata in data 11/12/2010, ho convocato le parti per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissando l'appuntamento, per il giorno 10/02/2011 alle ore 10,30 presso l'immobile di proprietà _____ in via San Vito snc in Tito(PZ). Sul posto è intervenuta _____ in qualità di convenuto come si evince dal verbale redatto nell'occasione (Allegato 1). Qui ho potuto effettuare un rilievo puntuale del fabbricato oggetto del pignoramento e di proprietà della _____,



fotografandolo in tutti i dettagli. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Tito, dove ho eseguito numerose ed accurate visure e quindi ho potuto procedere alla stima finale dei beni e adempiere nel miglior modo possibile al mandato conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

1) 2) 3) La documentazione di cui all'art.567 C.p.c. è risultata completa e depositata agli atti entro i termini prescritti dalla legge, pertanto non si è reso necessario redigere alcuna relazione preliminare;

4) 5) Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Tito e in particolare sono così distinti:

a) Piena proprietà del fabbricato in Tito(PZ) ubicato alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 di vani 7,5 piano T.1 censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2 e locale garage censito in catasto al foglio 32 particelle 549 sub1 del Comune di Tito. Esso è la metà di un fabbricato bifamiliare e si compone di un piano interrato adibito per metà a magazzino e metà a ufficio a cui si accede o dall'esterno dalla via sottostante (Via san Vito n.174) o dall'interno tramite scala interna, del piano terra a cui si accede tramite un portico con antistante giardinetto composto da ingresso, cucinino, soggiorno, sala pranzo e bagno di servizio nel sottoscala, e dal primo piano a cui si accede tramite scala interna composto da un disimpegno, quattro camere da letto e un bagno.

Si sottolinea che nell'atto di pignoramento si fa riferimento alle due

particelle divise 549 sub2 e 549 sub1(locale garage adibito ad ufficio)



che in effetti costituiscono un unico bene indivisibile ai fini della valutazione e dell'individuazione dei lotti di vendita.

6) La debitrice è coniugata con il ma in regime di separazione dei beni.

7) Non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

8) Non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che risulteranno non opponibili all'acquirente.

9) I beni risultano avere la regolarità edilizia e urbanistica con relativa dichiarazione di agibilità per i fabbricati. Le particelle pignorate, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto a proposito all'Ufficio Tecnico del Comune di Tito, hanno i seguenti parametri urbanistici:

- L'intero immobile alla via Via S.Vito s.n.c. di proprietà si trova nel Centro Abitato del Comune di Tito ed in particolare, rispetto al Piano Regolatore e le Norme di Attuazione dello stesso, approvati dalla Giunta Regionale n.1056 del 4/12/95, il terreno su cui insiste l'immobile è in "Ambito urbano consolidato e in via di consolidamento" (Ambito coincide con la parte di struttura urbana di più recente formazione per la quale si confermano le disposizioni contenute nel vigente Piano di Recupero per la parte interessata dal medesimo strumento urbanistico. Per le parti non interessate dal Piano di Recupero valgono le seguenti prescrizioni: l'intervento diretto è consentito sulla base delle seguenti norme 1) sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria; le densità edilizie di zona e



fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale. 2) non sono consentiti incrementi di volume o sopraelevazioni, né nuove costruzioni; per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore ambientale. 3) in nessun caso la densità edilizia può superare quella preesistente. Un intervento pianificato basato sui seguenti parametri consente la edificazione – Indice di fabbricabilità territoriale in conformità al PRG vigente; H max 7,50m; Distanza dai confini 5,00m; Distacco tra edifici pari all'altezza di quello più alto; Distanza dalle strade come da DPR 26/04/93 n.147 -).

Il terreno è anche considerato nel Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino competente in Zona R1 ossia di rischio moderato.

10) Stima degli immobili

In base ad una attenta e approfondita indagine di mercato, considerando le tipologie dei fabbricati (www.agenziaterritorio.it sez. quotazioni immobiliari), le finiture e lo stato di conservazione delle stesse, le zone omogenee di appartenenza con relative strade di accesso, dato il carattere indivisibile dei due beni pignorati, si è individuato un unico lotto con la relativa stima:

Lotto 1

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Tito (PZ) alla via S.Vito n.152 composto da abitazione cat. A2 di vani 7,5 composta da Piano Terra e Primo

Piano più porticato e giardino antistanti, censita in catasto al foglio 32 particelle 549 sub2 e locale garage adibito per una parte ad ufficio con spiazzetto antistante, a Piano Interrato, cat C6 Classe 10, censito in catasto al foglio 32 particelle 549 sub1 del Comune di Tito:

• Superficie immobile:

Piano terra

- o Superficie lorda abitabile $m^2 71,82 \times \in 1100,00 = \in 79.002,00$
- o Superficie balconi, porticato e giardino $m^2 27,82 \times \in 600,00 = \in 16.692,00$

Primo Piano

- o Superficie lorda abitabile $m^2 90,15 \times \in 1100,00 = \in 99.165,00$
- o Superficie balconi $m^2 13,71 \times \in 600,00 = \in 8.226,00$

Garage Piano Interrato

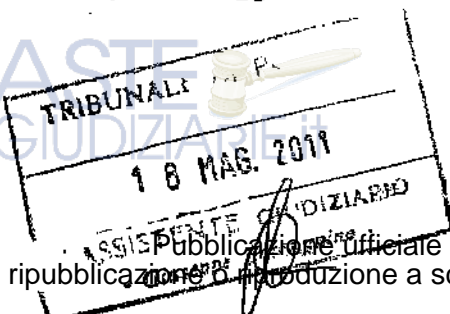
- o Superficie lorda $m^2 86,28 \times \in 800,00 = \in 69.024,00$
- o Superficie spiazzetto $m^2 10,40 \times \in 600,00 = \in 6.240,00$

Pari ad un valore del lotto 1 di $\in 278.349,00$

Pertanto il valore dell'intero patrimonio di beni pignorato, somma di tutti i lotti individuati, ammonta a $\in 278.349,00$

Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, li 10 Maggio 2011.



Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

