

# ORIGINALE

Geom. Marco Mauro Rosucci

C.da San Luca Branca, 5/c Potenza

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA ESECUTIVA nei confronti di [REDACTED] ed in favore  
della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, rappresentato e difeso  
dall'Avvocato [REDACTED]

R.G.Es n° 24/2004.

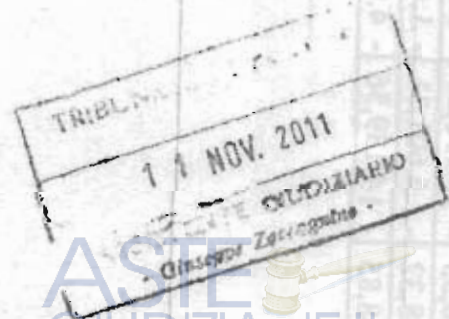
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
degli immobili siti in Potenza C.da Giarrossa

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa Emanuela Musi

RINVIO 04/11/2011

RINVIO 11/11/2011

Potenza novembre 2011



il G.T.U.  
geom. Marco Mauro Rosucci



Registro C.T.U. n. ....  
Cronologico n. ....

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

- Sezione Esecuzioni



PROCEDURA ESECUTIVA n° 24/2004

nei confronti di [redacted] ed in favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO,
rappresentato e difeso dall'Avvocato [redacted]



Allegati

Indice

Table with 2 columns: Allegati and Indice. Rows include: Estratto di mappa, suddivisione in subalterni... pag. 1-3; cenni sulla controversia pag. 3-4; descrizione dei beni pag. 4-5; valutazione dei beni pag. 5-6; Conclusioni e considerazioni pag. 6; Vista su ortofoto del bene pag. 7-9; estratto di mappa, elaborato planimetrico visure catastali pag. 9-21; Concessione Edilizia n° 18590 e disegni consegnati al Comune di Potenza pag. 22-28; documentazione fotografica pag. 29-35; Tabelle Valori Immobiliari Agenzia del Territorio pag. 36; Specifica pag. 37

Si restituiscono i fascicoli di parte ritirati il giorno del giuramento



il G.T.U.
geon. Marco Mauro Rosucci





TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURA ESECUTIVA nei confronti di [REDACTED] ed in favore della BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO, rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED],

R.G. Es n° 24/2004.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Per incarico ricevuto dal G.E. Emanuela Musi, il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci

veniva invitato, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, ad accettare l'incarico ed a prestare il giuramento di rito nell'udienza del 13/05/2011. In sede d'udienza e dopo aver prestato il giuramento, al sottoscritto furono posti i seguenti quesiti: "dica l'esperto:

1. Se per i beni pignorati sia depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione ( se la stessa non consenta cioè di affermare la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa).
2. proceda ad una sommaria descrizione del bene;
3. proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
4. dica dello stato del possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;
5. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

6. 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;
7. riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
9. determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad esempio borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
10. indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
11. nel caso di beni pignorati *pro quota*, individui il valore della quota dica se è possibile procedere alla separazione in natura pro quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;
12. per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;
13. corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo e descrizione finale in cui sistematicamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed 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);

14. 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.

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali effettuando una serie di sopralluoghi atti ad acquisire elementi utili ai fini di perizia. Durante i primi sopralluoghi esplorati non ha presentato nessuna delle parti invitate e, pertanto, il sottoscritto, non potendo accedere presso i luoghi oggetto di esecuzione, ha provveduto ad avvisare ulteriormente le parti affinché si potesse accedere nei luoghi di causa in maniera bonaria prima di informare il Giudice per i provvedimenti del caso.

Ricontattata telefonicamente la parte esecutata è stata data la propria disponibilità per il primo accesso svoltosi presso l'immobile esecutato e sito nel Comune di Potenza alla località Giarrossa n°4 dove all'orario prefissato si sono incontrati, oltre al sottoscritto l'esecutato nella persona di [REDACTED] e la moglie [REDACTED] che mi hanno dichiarato di essere sposati ed in comunione di beni.

Alla presenza degli intervenuti, si è proceduto all'accesso ed alla visione dei luoghi di causa acquisendo elementi salienti ed utili alla causa ed effettuando riprese fotografiche di quanto visionato.

In seguito si sono eseguiti nuovi ed ulteriori sopralluoghi acquisendo notizie utili da persone serie e pratiche dei luoghi nonché presso gli uffici competenti al fine di rispondere correttamente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria.

#### CENNI SULLA CONTROVERSIA

A seguito di Iscrizione di ipoteca Giudiziale per effetto di un mancato pagamento di una serie di rate di mutuo ipotecario sottoscritto in data 3 marzo 2003 ed in riferimento alla richiesta di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare effettuata su istanza dalla Banca Nazionale del Lavoro Spa subennata alla BNL Credito Fondiario, già Sezione Autonoma di Credito Fondiario, veniva ipotecato l'immobile posto a garanzia del mutuo così descritto :



0838 814685

ASTE GIUDIZIARIE.it

▶ "Appartamento sito nel Comune di Potenza , contrada Giarrossa n°4, posto su due livelli (piano terra e primo) censito nel NCEU del Comune di Potenza al foglio 64 particella 184 sub 2 (piano terra ) e sub 3 (piano Primo).

Il G.E. rilevata la completezza della documentazione dei beni pignorati, fissava l'udienza per la comparizione delle parti dando corso alla procedura di recupero coattivo della creditoria e sottoponendo a pignoramento gli immobili appartenenti ai debitori esecutati incaricando il sottoscritto geometra di redigere relazione di stima al fine di soddisfare i debiti insoluti.

#### DESCRIZIONE DEI LUOGHI E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto, acquisite le planimetrie catastali del bene pignorato, ha visionato i luoghi oggetto di stima ed ha acquisito informazioni e documentazioni in merito. Sulla scorta di quanto assunto è in grado di riferire quanto segue:

- L'immobile pignorato è sito nel Comune di Potenza alla contrada Giarrossa civico 4. Catastalmente è riportato al foglio di mappa n° 64 particella 184 sub 2 per il piano terreno e sub 3 per il piano I. Al piano superiore si accede mediante una scala in cemento armato che catastalmente risulta identificato con il subalterno I e censito come bene comune non censibile. Con tale subalterno è individuato anche l'atrio con il quale si accede alla scala mediante un portoncino di ingresso. Ovviamente anche tali beni (sub I) fanno parte integrante del pignoramento in quanto, escludendolo dal procedimento, l'accesso al piano superiore risulta impossibile.

L'intero corpo di fabbrica è inserito nella mappa catastale all'interno della vecchia particella 181 che, con denuncia di accatastamento del 27/03/2000, ha originato il corpo di fabbrica identificato con il n° 184 ed intestato al signor [REDACTED]

E' situato alla periferia di Potenza ma nelle sue immediate vicinanze; è posto all'interno del quartiere abitato denominato contrada Giarrossa situato a circa 10 Kilometri da Potenza. E' stato costruito dall'esecutato subito dopo il terremoto del novembre 1980 con concessione edilizia n° 18590 del 6/10/1980 rilasciata dal Comune di Potenza per l'esecuzione del fabbricato rurale ed intestata alla moglie dell'esecutato, signora [REDACTED] quale imprenditrice agricola a

ASTE GIUDIZIARIE.it

4

titolo principale. E' abitato in maniera permanente dalla famiglia dell'esecutato ed ha struttura portante in cemento armato realizzata su due livelli. Ha tamponature esterne in laterizio e tramezzi divisorii realizzati con mattoni forati. L'intero immobile, pur se i due livelli sono contraddistinti in due subalterni, per come sono suddivisi, non risultano indipendenti e, pertanto, indivisibili. Al piano terreno difatti è posta la zona giorno (soggiorno-pranzo, cucina, bagno e deposito-garage) mentre al piano superiore è posta la zona notte composta da tre camere da letto, disimpegno, soggiorno pranzo, cucina e bagno.

L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti con materiale non di pregio. E' allacciato a tutte le reti pubbliche del Comune di Potenza, ed è posto in aderenza alla strada di percorrenza della contrada.

Al lotto vi si accede partendo da Potenza e seguendo per circa 1 Km. la vecchia strada statale 94 (ora Strada Provinciale) direzione Tito-Picerno. All'altezza dello svincolo per la Contrada Giarrossa si svolta a destra e dopo circa duecento metri si giunge in prossimità dell'abitazione eseguita.

#### VALUTAZIONE DEI BENI

Poiché il valore di mercato dei beni da stimare corrisponde alla previsione, per quanto più attendibile, dei prezzi che essi riuscirebbero a realizzare nell'ipotesi di alienazione, in funzione della loro ipotetica presenza sul mercato, ha portato il sottoscritto a considerare **la domanda e l'offerta presente nella zona per beni e strutture simili**, ossia il prezzo a metro quadro stabilito tra le parti interessate alla ipotetica compravendita in funzione delle superfici concesse e, trattandosi di una abitazione non di pregio ma posta nelle immediate vicinanze del centro urbano di Potenza, si considerano compravendite da poco effettuate per beni analoghi per similitudine e posti in prossimità della stessa zona di interesse.

*Poiché la zona in cui è situato l'immobile è all'interno della cinta urbana ed ha buone possibilità di espansione anche mediante lo strumento urbanistico esistente, con una maggiore richiesta di mercato e nessuna o quanto mai minima offerta di siti, i prezzi riguardanti la vendita degli stessi risultano al momento superiori ai normali valori di mercato esistenti in una normale legge di mercato,*



tanto da portare il sottoscritto a stimare un valore di poco più alto rispetto al valore medio di beni simili esaminati.

Si ritiene inoltre di non poter suddividere in più lotti l'attuale cespite, poiché con la sua successiva suddivisione, si avrebbe una frammentazione che ne diminuirebbe il valore, anche in funzione delle ulteriori servitù di accesso e transito che si andrebbero a creare.

Visionando ed analizzando le quotazioni di mercato presenti nelle banche dati della zona oggetto di stima presso le agenzie immobiliari ed attenendomi alle tabelle estratte da pubblicazioni specializzate per la rendicontazione di valori indicati dall'Agenzia del Territorio, si può considerare per il locale, sempre in funzione della sua superficie e di tutti gli accessori ad esso connessi, il valore medio di € 1.100/mq per la superficie utili dell'immobile. Sulla scorta di quanto asserito si avrà un importo così suddiviso:

Superficie utile abitazione	mq. 58+125 = mq. 183	* € 1.100 =	€ 201.300,00
Superficie non residenziale	mq. 78,68	* € 1.100 * 0,60 =	€ 51.928,80
Superficie balconi	mq. 20,29	* € 1.100 * 0,40 =	€ 8.927,60
			€ 254.121,40

#### Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati il sottoscritto ritiene di valutare gli immobili oggetto di esecuzione in € 254.121,40.

Nel mentre si consegna la presente relazione rispondente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, lo scrivente rassegna le proprie dimissioni rimanendo a disposizione della Stessa per qualsiasi chiarimento e delucidazione in merito.

