

TRIBUNALE DI POTENZA



SETTORE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relative

alla relazione del P.D., Notaio dott. Antonio Di Lizia in data 16.09.2022

nella procedura PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Italfondiaro SpA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO:

XXXXXXXXXXXXX

R.G.e. N. 146/2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DoTT.ssA ANGELA ALBORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
C.T.U.
Arch. Roberta Esposito

Sommario

Premessa.....	3
Esame delle Osservazioni.....	4
Rideterminazione del valore dei lotti — Ipotesi A.....	5
ESAME DEI RILIEVI.....	7
Interclusione Lotto n. 3.....	8
Interclusione Lotto n. 4.....	8
Conclusioni alternative.....	9
Ipotesi A Servitù non onerosa.....	9
Ipotesi B Servitù onerosa.....	9
Rideterminazione del valore dei lotti — Ipotesi B.....	11
Sottoscrizione della CTU.....	12
APPENDICE.....	13
Schema sintetico-descrittivo del lotto. Ipotesi A.....	13
Schema sintetico-descrittivo del lotto. Ipotesi B.....	15

ASTE
GIUDIZIARIE® **Premessa**

La sottoscritta arch. Roberta Esposito, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 1104, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini n. 98, è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R. G. E. n. 146/2016, con provvedimento del G.E Dott.ssa Daniela Di Gennaro in data 16/06/2018.

In tale veste ha elaborato e depositato la relazione peritale datata 5/01/2019.

In data 19/09/2022, il G.E. Dott.ssa Angela Alborino disponeva che il CTU rendesse chiarimenti in merito ai rilievi contenuti nella relazione del Professionista delegato, Notaio dott. Antonio Di Lizia, depositata in data 16.09.2022.

Nella citata relazione, il P.D. ricorda che erano stati individuati per la vendita n. 4 lotti e che l'incarico a lui conferito riguarda solo i lotti n. 3 e n. 4.

Con riferimento ad essi, il P.D. formula delle osservazioni e dei rilievi, cui è necessario dare riscontro nel prosieguo, richiamandoli di volta in volta.

Per chiarezza espositiva, si annota che i testi in corsivo sono trascrizione integrale dal documento del P.D., mentre la sottoscritta, nelle citazioni e nei rimandi, farà sempre riferimento alla Perizia generale a suo tempo redatta (e non a quelle stralci dei singoli lotti).

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esame delle Osservazioni**

1) relativamente ai beni oggetto di delega (lotti 3 e 4), è opportuno che venga riformulata la descrizione dei lotti da riportare negli avvisi di vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE® Preliminarmente, si desidera ricordare che il contenuto degli avvisi di vendita è puntualmente e tassativamente indicato al paragrafo "QUESITO n. 4" del Giuramento che la sottoscritta ha reso in data 25/06/2018.

Nel medesimo paragrafo si dice che l'esperto stimatore "deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale". La scrivente ritiene di aver ottemperato alle prescrizioni ricevute e non le è facile cogliere la censura proposta dal P.D.

Comunque, non si esime dal proporre una rivisitazione dei due avvisi di vendita, riportandoli in Appendice alla presente relazione (i due avvisi saranno riproposti ciascuno in due diverse stesure, per i motivi illustrati nel seguito).

ASTE
GIUDIZIARIE® *2) relativamente ai lotti 3 e 4, laddove il CTU riferisce di un "necessario aggiornamento catastale", come riportato a pag. 40 della CTU, occorre precisare in cosa consiste e quali costi comporta, da scomputare dal prezzo di stima;*

La difformità catastali ed urbanistiche dei due lotti in esame sono state esaminate e commentate nel paragrafo 6 della Relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE® Nel successivo paragrafo n. 8, veniva quantificato il costo necessario per la regolarizzazione, sia urbanistica che catastale. Tale costo era stato quindi detratto dal valore stimato dell'immobile ed il prezzo base indicato a pag 57 e 58, rispettivamente per il lotto n. 3 e per il n. 4, era già al netto di tali oneri. Il medesimo prezzo base risulta ovviamente riportato negli avvisi di vendita.

Tuttavia, occorre ora considerare che la normativa edilizia si è evoluta dall'epoca di redazione della perizia estimativa.

Attualmente, le difformità edilizie descritte (variazione della distribuzione interna, apertura porte interne ed anche aperture porte esterne) ricadono nell'art. 6bis del DPR 380/2001, in quanto trattasi di opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del citato DPR 380, con la conseguenza che il titolo edilizio necessario alla loro realizzazione è individuata nella Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Ai sensi del comma 5 del già citato art. 6bis, la mancata comunicazione della CILA, prima dell'inizio dei lavori, comporta la sanzione pecuniaria di € 1.000.

In definitiva, si ritiene opportuno modificare la stima dei costi valutati necessari per la compiuta regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate, determinandola come segue :

Sanzione pecuniaria art. 6bis, c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
--	------------

Diritti catastali	€ 50,00
-------------------	---------

Competenze professionali per gli adempimenti urbanistici e catastali, comprensive di oneri previdenziali ed IVA eventuale	€ <u>950,00</u>
---	-----------------

Totale € 2.000,00

Importo che sarà detratto dal valore del prezzo suggerito in funzione del valore di mercato, per determinare il prezzo base di ciascun lotto.

Rideterminazione del valore dei lotti - Ipotesi A

Alla luce di tali considerazioni, il prezzo base del lotto n. 3 viene rideterminato in

(valore di mercato) € 425.100,00 x 0,80 — 2.000,00 — € 338.080,00;

quello del lotto n. 4 in:



(valore di mercato) € 76.050,00 x 0,80—2.000,00 = € 58.840,00;



Come si vedrà successivamente, l'ipotesi A prevede l'apposizione di servitù di passaggio non onerose.

3) *relativamente al Lotto 3, si rileva la non corrispondenza fra quanto riportato nella CTU, e quanto risulta nel titolo di provenienza di tale cespite. Di/atti, nell'atto di COMPRAVENDITA a rogito notar Luigi Gatti da Potenza in data 10 settembre 2004, rep. n. 18482, racc. n. 12611, registrato a Potenza il 15 settembre 2004 al n. 2390 serie IT ed ivi trascritto il 16 settembre 2004 ai nn. 17371/10264, dalla soc. xxxxxxxx. con sede in Potenza, alla Soc. xxxxxx (esecutata), vi è riferimento ad un "piano ammezzato", non menzionato nella descrizione del LOTTO n. 3. Occorre pertanto che il CTU chiarisca il tanto.*

L'atto notarile citato dal P.D. è contenuto nell'Allegato05.03_AttoGatti 18482, a suo tempo depositato.

La scrivente non è stata in grado di rintracciare il riferimento ad un "piano ammezzato", nel testo dell'atto vero e proprio.

Al quale, però, è allegato (pag. 11) un elaborato planimetrico catastale che riporta le particelle del complesso edilizio, campite in giallo quelle oggetto di vendita.

L'elaborato planimetrico riporta due livelli: piano terra e piano ammezzato.

Tuttavia è agevole verificare che ad eccezione della particella 56, le particelle del piano ammezzato sono le stesse del piano terra, con ciò significando che esse hanno "doppia altezza", cioè impegnano in verticale sia il livello piano terra che quello "piano ammezzato".

Non ci sono pertanto elementi per modificare la descrizione fornita nel paragrafo n. 2 della Perizia, pag. 21 e seguenti; tutti i locali sono ubicati a piano terra.

Per completezza documentale, la particella 56 costituisce il lotto n. 2, in cui viene riportata appunto come "posta al piano ammezzato".

ESAME DEI RILIEVI

Il P.D. RILEVA

inoltre le seguenti criticità relativamente al lotto n. 3 e n. 4 con particolare riguardo all'accesso carrabile che, come riferisce lo stesso CTU, nella relazione peritale e precisamente:

- 1) a pag. 21 laddove descrive che gli accessi carrabili sono tutti aperti sulla part. 2080 fg. 51 di proprietà società esecutata, ma non compresa nel pignoramento;*
- 2) pag. 51, l'accesso avviene su particelle di proprietà del soggetto esecutato (lotto n. 3) o dell'originario soggetto proprietario (lotto n.4), con la necessità di imporre una servitù di passaggio, tesi confermata dallo stesso CUSTODE nella relazione depositata agli atti.*

A parere dello scrivente è opportuno che il CTU identifichi correttamente la zona di passaggio, se trattasi di corte comune o proprietà privata non pignorata, per evitare che nel caso di aggiudicazione l'esecutato o un terzo possano osteggiare il passaggio.

CHIEDE

pertanto un approfondimento da parte del CTU relativamente allo stato di interclusione dei beni di cui al lotto n. 3 e 4, con determinazione di una eventuale servitù di passaggio e quantificazione dell'indennità di asservimento da considerare ai fini della stima del lotto per l'opportuna indicazione nell'avviso di vendita.

Con riferimento alle zone di passaggio carrabile, la scrivente non ha rilevato la presenza di corti comuni; per il resto, ritiene opportuno esaminare in modo distinto la situazione dei lotti 3 e 4.

Interclusione Lotto n. 3

Tutti i cespiti del lotto sono giunti nelle proprietà della società eseguita con il medesimo atto notarile, il già citato rogito del notaio Gatti del 10 settembre 2004, rep. n. 18482.

Quel trasferimento però, comprendeva anche particelle non oggetto di pignoramento, come la n. 2080 (fg 51).

Ai fini di valutare l'interclusione cui è soggetto il lotto, è necessario evidenziare che i passaggi carrabili di cui è dotato, si aprono tutti sulla particella 2080.

A sua volta la particella 2080 non permette di accedere direttamente alla strada consortile, in quanto confinante a nord con la particella 2357 (fg 51) di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxx (già xxxxxxxxx).

Quest'ultima confina con la strada consortile e permette l'accesso al lotto n. 3 al lotto 4, come vedremo appresso, ed anche ad altri cespiti compresi nel lotto 1,

Dal rogito, si rileva la vendita riguarda

A) porzione di fabbricato al piano terra con accesso alla strada consortile etc,etc (pag. 2, quint'ultima riga);

B) terreno spianato adiacente al fabbricato principale con sottoservizi realizzati parzialmente con pavimentazione a terra battuta rullata ..omissis.. _ C.T. Fg 51 particella 2080 fabbricato urbano da accertare-senza redditi (pag 4, riga 4 e seguenti).

La particella ha estensione pari a mq. 748.

Interclusione £orto n. 4

Esso è costituito dalla sola particella n. 53 Fg. 51, che è giunta nella proprietà della società eseguita con atto del notaio Gatti del 19 aprile 2004, Rep. 18303 Raccolta 12460 (Allegato05.02 AttoGatti18303), dal quale si evince che "La vendita è fatta con ogni

accessorio omissis...ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà e/o servitù sulle aree esterne del complesso adibite a strade, in conformità alla legge e alle norme che regolano l'area ex Montedison.” (pag. 3, penultima riga e seguenti).

L'accesso carrabile al lotto n. 4 avviene tramite la già citata particella 2357 (fg 51), con estensione di mq. 523 (xxxxxxx).

Conclusioni alternative.

Ipotesi A Servitù non onerosa

In entrambi gli atti notarili, i cespiti oggetto di vendita appaiono gravati dalle servitù esplicite o implicite che li hanno resi funzionali, appartenendo alla medesima proprietà, o al medesimo proprietario originario.

Per questo, la scrivente nel paragrafo 10 della Perizia, ipotizzava la possibilità che il Giudice imponesse le necessarie servitù di passaggio, ma che esse non fossero di natura onerosa, nulla cambiando nelle fruibilità e nella funzionalità delle particelle gravate dalle predette servitù.

Ma naturalmente la questione è demandata al Giudice.

Ipotesi B Servitù onerosa.

Per completare allora il quadro da sottoporre alle valutazioni dell'Autorità giudiziaria, si procede con la stima del valore che l'apposizione delle servitù farebbe gravare su quello dei lotti.

L'indennità per la servitù di passaggio “è proporzionale al danno cagionato dal passaggio” art. 1053 cc, valutato con riferimento al 1° comma dell'art. 1038.

In generale, quindi:

$$\text{Ind} = V + \text{Tr}/r + \text{Fp}/\text{Ac} + \text{Vss} + D$$

Dove:

V = valore dell'area occupata dalla strada

Tr = tributi relativi all'area occupata dalla strada

R = saggio commerciale

Fp/Ac = frutti pendenti o anticipazioni culturali

VSS = valore soprassuolo

D = altri danni

Nei due casi in esame, tutte le componenti sono nulle, eccetto la V, cioè il valore dell'area occupata dalla strada.

Tale valore, poi, più che dipendere dal valore del terreno, che in pratica non ha una quotazione di mercato, non essendo suscettibile di un uso produttivo autonomo, dipende dalle opere che sono state realizzate, in termini di pavimentazione e relativa fondazione.

Per una strada con finitura in ghiaia la cui voce comprende: scavo, compattazione terreno, tnt, 20 cm sabbietta, tnt, 30 cm di stabilizzato e strato di "finitura" Scm in ghiaia si può valutare in 25-30 euro/mq; si sceglie il valore più basso per la particella per la particella 2080 con il fondo ghiaioso, il più alto per la 2357, bitumata.

Pertanto, la servitù di passaggio sulla particella 2080 (fondo ghiaioso) vale:

$$\text{mq. } 748 \times \text{€}/\text{mq } 25,00 = \text{€ } 18.700,00$$

Quella sulla 2357 (bitumata):

$$\text{mq. } 523 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 15.690,00$$

La servitù della particella 2080 riguarda solo il lotto n. 3.

Per valutare la quota delle indennità dovute alla particella 2357 che riverbera sui lotti che fruiscono delle servitù, si ritiene congruo rapportare tale incidenza al valore di mercato stimato per ciascun lotto.

I valori di mercato desunti dal paragrafo 12 della Perizia, sono i seguenti:

Lotto n. 1	€	15.950,00	incidenza % sul Totale	3,08 %
Lotto n. 3	€	425.100,00	incidenza % sul Totale	82,21 %
Lotto n. 4	€	<u>76.050,00</u>	incidenza % sul Totale	14,71 %
Totale	€	517.100,00		

Pertanto, al valore di mercato del lotto n. 3 andranno detratti:

il 100 % della servitù su 2080, pari ad € 18.700,00

l' 82,21 % della servitù su 2357, pari ad € 12.898,75

per un totale di € 31.598,75

Mentre per il lotto n. 4 che si serve solo della particella 2357, la detrazione è pari a:

il 14,71 % della servitù su 2357, pari ad € 2.308,00

Rideterminazione del valore dei lotti - Ipotesi B

Alla luce delle precedenti considerazioni, il prezzo base del lotto n. 3 è rideterminato in

€ 425.100,00 x 0,80 — 2.000,00 — 18.700,00 — 12.898,75 = € 306.481,25;

quello del lotto n. 4 in:

€ 76.050,00 x 0,80 — 2.000,00 — 2.308,00 = € 56.532,00;

So0oscrizione delh CTU

Fiduciosa di aver adeguatamente risposto alla richiesta avanzata dal Giudice per l'Esecuzione, la CTU rassegna la presente integrazione all'elaborato peritale e rimane a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.

Potenza, 02 marzo 2023

La C.T.U.

Arch. Roberta Esposito

APPENDICE**Schema sintetico-descrittivo del lotto. Ipotesi A**

LOTTO n. 3: piena ed intera proprietà di locali ad uso laboratorio/deposito ubicati in Potenza, alla via dell'Edilizia snc; è composto da piano T; per una superficie commerciale di mq 827, H. ml.5,35 (archivio ml. 3,10), oltre la superficie dei lastrici solari di mq. 297; confina con proprietà xxxxxxxx, con altre proprietà della parte venditrice su tre lati; è riportato nel C.F. del Comune di Potenza. al foglio 51, p.la 2081, sub 1, p.la 2081, sub 2, p.la 2081, sub 4, p.la 2081, sub 5, p.la 1846, sub 52, 1846, sub 54, 1846, sub 55; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma la diversa distribuzione interna richiede un aggiornamento il cui costo stimato è stato già detratto per ottenere il prezzo base indicato; vi sono i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990; • concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994; • concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001, cui lo stato dei luoghi non è conforme per la diversa distribuzione interna degli ambienti e l'apertura di una porta pedonale verso altro lotto, che rendono necessaria la presentazione postuma di una CLA, il cui costo, compresa la sanzione, è stato già detratto per ottenere il prezzo base. Si tratta di lotto intercluso, per il quale occorre apporre servitù di passaggio non onerosa.

PREZZO BASE euro 338.080,00;

LOTTO n. 4: piena ed intera proprietà di locale ad uso artigianale C/3 di complessivi mq 109, H. ml.5,35, sito in Potenza, via dell'Edilizia; confinante a Nord con il piazzale di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx, ad est con il subalterno 38 della particella 1846, ad ovest con il subalterno 52 della particella 1846; è riportato nel C.F. al fl. 51 part. 1846, sub 53; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma l'apertura di una porta carrabile verso l'esterno e quella di una porta pedonale verso altro lotto richiedono un aggiornamento, il cui costo stimato è stato già detratto per ottenere il prezzo base indicato; vi sono i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990; « concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994; • concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001, cui lo stato dei luoghi non è conforme per l'apertura di una porta carrabile verso l'esterno e di una porta pedonale verso altro lotto che rendono necessaria la presentazione postuma di una CILA, il cui costo, compresa la sanzione, è stato già detratto per ottenere il prezzo base. necessario aggiornamento catastale ed acquisizione titolo edilizio. Si tratta di lotto intercluso, per il quale occorre apporre servitù di passaggio non onerosa.

PREZZO BASE euro 58.840,00;

Schema sintetico-descrittivo del lotto. Ipotesi B

LOTTO n. 3: piena ed intera proprietà di locali ad uso laboratorio/deposito ubicati in Potenza, alla via dell'Edilizia snc , è composto da piano T; per una superficie commerciale di mq 827, H. ml.5,35 (archivio ml. 3,10), oltre la superficie dei lastrici solari di mq. 297, confina con proprietà xxxxxxxxxxxxxx, con altre proprietà della parte venditrice su tre lati; è riportato nel C.F. del Comune di Potenza. al foglio 51, p.la 2081, sub 1, p.la 2081, sub 2, p.la 2081, sub 4, p.la 2081, sub 5, p.la 1846, sub 52, 1846, sub 54, 1846, sub 55; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma la diversa distribuzione interna richiede un aggiornamento, il cui costo stimato è stato già detratto per ottenere il prezzo base indicato; vi sono i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990; • concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994; • concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001, cui lo stato dei luoghi non è conforme per la diversa distribuzione interna degli ambienti e l'apertura di una porta pedonale verso altro lotto, che rendono necessaria la presentazione postuma di una CILA, il cui costo, compresa la sanzione, è stato già detratto per ottenere il prezzo base. Si tratta di lotto intercluso, per il quale occorre apporre servitù di passaggio, il cui costo stimato è stato già detratto, per ottenere il prezzo base.

PREZZO BASE euro 306.481,25;

LOTTO n. 4: piena ed intera proprietà di locale ad uso artigianale C/3 di complessivi mq 109, H. ml.5,35, sito in Potenza, via dell'Edilizia; confinante a Nord con il piazzale di proprietà di xxxxxxxxxxxx, ad est con il subalterno 38 della particella 1846, ad ovest con il subalterno 52 della particella 1846; è riportato nel C.F. al fl. 51 part. 1846, sub 53; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma l'apertura di una porta carrabile verso l'esterno e quella di una porta pedonale verso altro lotto richiedono un aggiornamento, il cui costo stimato è stato già detratto per ottenere il prezzo base indicato; vi sono i seguenti titoli edilizi: concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990; » concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994; • concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001, cui lo stato dei luoghi non è conforme per l'apertura di una porta carrabile verso l'esterno e di una porta pedonale verso altro lotto che rendono necessaria la presentazione postuma di una CILA, il cui costo, compresa la sanzione, è stato detratto è stato già detratto per ottenere il prezzo base. necessario aggiornamento catastale ed acquisizione titolo edilizio. Si tratta di lotto intercluso, per il quale occorre apporre servitù di passaggio, il cui costo stimato è stato detratto è stato già detratto per ottenere il prezzo base.

PREZZO BASE euro 56.532,00;