

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE



PROCEDIMENTI DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
RIUNITI AL N. 3/96 DEL R.G.E.



PROMOSSI DA:

[REDACTED]

IN DANNO DI:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

Giudice dell'Esecuzione:	Dott.ssa Marina MAINENTI
Udienza di giuramento:	31.03.2006
Tempo assegnato:	sino a 45 giorni prima dell'udienza successiva
Data prossima udienza:	13.07.2007

Potenza, li _____

ASTE
H.C.T.U.
GIUDIZIARIE.it
Ing. Canio CORDASCO



SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	4
2.	VERIFICHE PRELIMINARI	4
3.	QUESITI POSTI AL C.T.U.....	4
4.	ESITO DELLE VERIFICHE PRELIMINARI.....	4
4.1.	RICOGNIZIONE DEI BENI PIGNORATI DALLA [REDACTED].....	4
4.1.a)	Esame dell'atto di pignoramento.....	4
4.1.b)	Documentazione prodotta dal creditore.....	4
4.2.	RICOGNIZIONE DEI BENI PIGNORATI DALLA [REDACTED].....	5
4.2.a)	Esame dell'atto di pignoramento.....	5
4.2.b)	Esame della documentazione prodotta dal creditore.....	5
4.3.	RICOGNIZIONE DEI BENI PIGNORATI DALLA [REDACTED].....	5
4.3.a)	Esame dell'atto di pignoramento.....	5
4.3.b)	Esame della documentazione prodotta dal creditore.....	5
4.4.	DOCUMENTAZIONE MANCANTE AGLI ATTI.....	5
5.	OPERAZIONI PERITALI.....	5
5.1.	SOPRALLUOGHI	5
5.2.	RILIEVO FOTOGRAFICO.....	6
5.3.	CENSIMENTO AL CATASTO FABBRICATI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ [REDACTED].....	6
6.	RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI.....	6
7.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI ALL'EPOCA DEL PIGNORAMENTO.....	6
7.1.	PROPRIETÀ [REDACTED].....	6
7.2.	PROPRIETÀ [REDACTED].....	7
8.	DATI CATASTALI AL MOMENTO DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
9.	DATI CATASTALI ALL'ESITO DELLA PRESENTE C.T.U.....	7
9.1.	PROPRIETÀ [REDACTED].....	7
9.2.	ACCATASTAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ [REDACTED].....	7
10.	DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DI PROPRIETÀ [REDACTED].....	8
11.	DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DI PROPRIETÀ [REDACTED].....	8
11.1.	DESCRIZIONE DEL PIAZZALE DI SERVIZIO.....	8
11.1.a)	Terreno di proprietà del Consorzio [REDACTED] di Potenza.....	9
11.2.	FABBRICATO PRINCIPALE AD USO PROMISCO.....	9
11.3.	FABBRICATO SECONDARIO.....	10
12.	DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO.....	10
13.	CONCESSIONI EDILIZIE.....	11
13.1.	FABBRICATO IN VIA LAZIO 27.....	11
13.2.	FABBRICATO IN VIA DELLA MECCANICA 9-11.....	11
13.2.a)	Abusi edilizi riscontrati.....	11
14.	CERTIFICATI DI AGIBILITÀ.....	11
15.	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO DI PROPRIETÀ [REDACTED].....	12
16.	VERIFICHE ED AVVERTENZE RELATIVE AGLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI.....	12

17. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI	12
18. INDAGINI DI MERCATO	13
19. CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	13
19.1. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO	14
19.1.a) <i>Media aritmetica dei prezzi unitari</i>	14
19.1.b) <i>Media ponderale dei prezzi unitari</i>	14
19.2. CRITERIO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE	15
19.3. CRITERIO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	15
19.4. CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI	15
19.5. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI	16
20. PROPOSTA DI FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	17
20.1. LOTTO N° 1	17
20.2. LOTTO N° 2	17
20.3. LOTTO N° 3	18
20.4. LOTTO N° 4	18
20.5. LOTTO N° 5	18
20.6. LOTTO N° 6	18
20.7. ULTERIORI PROPOSTE DI FORMAZIONE DEI LOTTI	18
21. RELAZIONI TECNICO-ESTIMATIVE DI DETTAGLIO	18
22. RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO STIMATI	19
23. CONCLUSIONI.....	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa MAINENTI, all'udienza del 02.12.2005, nominava, quale nuovo esperto per la stima dei cespiti pignorati di cui ai procedimenti di espropriazione immobiliare riuniti al n. 3/96 del R.G.E., il sottoscritto Ing. Canio CORDASCO, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n. 905 nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza.

Lo scrivente prestava il giuramento di rito alla successiva udienza del 31.03.2006. In tale occasione il G.E. affidava l'incarico allo scrivente CTU di effettuare le verifiche preliminari inerenti la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (punti dal n. 1 al n. 3 del verbale d'udienza) e, all'esito positivo delle predette verifiche, di rispondere ai quesiti di cui ai punti n. 4 e seguenti del medesimo verbale d'udienza.

2. VERIFICHE PRELIMINARI

Lo scrivente CTU ha provveduto, come stabilito ai punti n. 1, 2 e 3 del verbale d'udienza di giuramento, a verificare preliminarmente la completezza della documentazione urbanistica di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. Trattasi della documentazione urbanistica di cui all'art. 30 comma 2° del DPR 380/2001 (ex art. 18 della L. 47/85), che si riporta testualmente.

Art. 30 comma 2°: <<Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati>>.

Lo scrivente, quindi, procedeva dapprima nella ricognizione dei beni pignorati e, dopo aver preso visione dei singoli beni, procedeva nelle verifiche relative alla predetta documentazione urbanistica, del cui esito si dirà ai punti seguenti.

3. QUESITI POSTI AL C.T.U.

Nel ritirare i fascicoli relativi alla documentazione ipo-catastale prodotta dalle parti procedenti, il sottoscritto acquisiva anche il foglio complementare integrativo dei quesiti posti in sede di udienza di giuramento.

Per quanto attiene alla formulazione dei quesiti sottoposti allo scrivente CTU, si rinvia ai suddetti documenti, allegati in calce alla presente.

4. ESITO DELLE VERIFICHE PRELIMINARI

4.1. RICOGNIZIONE DEI BENI PIGNORATI DALLA [REDACTED]

4.1.a) Esame dell'atto di pignoramento

La [REDACTED] – Filiale di Potenza, ha chiesto di sottoporre ad esecuzione forzata in danno del debitore [REDACTED] i seguenti beni immobili:

- Quota parte del complesso artigianale in Potenza alla Via della Meccanica, costituito da un suolo di mq 1.776 con entrostante fabbricato in corso di costruzione, foglio 50 particella 1040 ex 585/b, particella 592 ex 153/f;

4.1.b) Documentazione prodotta dal creditore

Per i predetti beni è stata prodotta la seguente documentazione:

- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. rilasciata dal Dott. [REDACTED]

██████████ Notaio in Muro Lucano (PZ).

4.2. RICOGNIZIONE DEI BENI PIGNORATI DALLA ██████████

4.2.a) Esame dell'atto di pignoramento

La ██████████ ha chiesto di sottoporre ad esecuzione forzata in danno dei debitori ██████████ ed ██████████ i seguenti beni:

- ¼ dell'abitazione sita in Potenza alla Via Lazio n° 27, al piano rialzato, in catasto al foglio 30 particella 426 sub 4, cat. A/3 vani 5.

4.2.b) Esame della documentazione prodotta dal creditore

Per i predetti beni è stata prodotta la seguente documentazione:

- documentazione catastale attuale e storica relativa al bene pignorato;
- certificati ipotecari;
- avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.;

4.3. RICOGNIZIONE DEI BENI PIGNORATI DALLA ██████████

4.3.a) Esame dell'atto di pignoramento

Il creditore ██████████ chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata in danno del debitore ██████████ i seguenti beni immobili di proprietà del debitore:

- Terreno in loc. Isca Antica o Murate in Potenza, di are 18.38 foglio 50 particella 592 (ex 153/f) con capannone su cui grava iscrizione;
- Striscia di suolo c/da Isca Antica ora Via della Meccanica in Potenza di mq 12 foglio 50 particella 756;
- ¼ dell'abitazione in Potenza al foglio 30 particella 426 sub 4 vani 1,5.

4.3.b) Esame della documentazione prodotta dal creditore

Il creditore non ha prodotto alcuna documentazione.

4.4. DOCUMENTAZIONE MANCANTE AGLI ATTI

Esaminata la documentazione agli atti di causa, lo scrivente rileva la mancanza della documentazione catastale ed ipocatastale relativa al terreno individuato in catasto al Comune di Potenza, foglio 50 particella 756 estesa 12 are.

Si precisa che su detta particella insiste quota parte di un piccolo fabbricato ad uso deposito, che costituisce pertinenza del fabbricato ad uso artigianale pignorato e non censito al Catasto Fabbricati.

5. OPERAZIONI PERITALI

5.1. SOPRALLUOGHI

Dopo aver esaminato la documentazione prodotta dai creditori procedenti, previo avviso alle parti costituite a mezzo raccomandata A.R., lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **27.05.2006**.

Le stesse proseguivano successivamente ed in tempi diversi, come da verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione ed elencati di seguito:

- verbale n° 1 del 27.05.2006;
- verbale n° 2 del 03.06.2006;

- verbale n° 3 del 16.10.2006;
- verbale n° 4 del 04.11.2006;
- verbale n° 5 del 10.02.2007;
- verbale n° 6 del 09.03.2007;
- verbale n° 7 del 28.04.2007.

5.2. RILIEVO FOTOGRAFICO

Nel corso delle operazioni peritali lo scrivente ha effettuato il necessario rilievo fotografico di tutti i beni pignorati. Come da incarico conferito, si è proceduto nell'effettuare il rilievo anche degli interni dei beni pignorati, trattandosi in prevalenza di fabbricati. Il reperto fotografico è stato eseguito con apparecchiature digitali, ed è stato predisposto sia su supporto informatico che su supporto cartaceo.

5.3. CENSIMENTO AL CATASTO FABBRICATI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto CTU ha appurato che sui terreni di proprietà [REDACTED] sottoposti a pignoramento immobiliare, insiste un fabbricato ad uso promiscuo (artigianale, uffici ed abitazione) oltre un piccolo corpo di fabbrica ad uso deposito. Per tale ragione, richiedeva al G.E. autorizzazione ad eseguire i rilievi del fabbricato e l'accatastamento dello stesso. Detta autorizzazione veniva rilasciata il 25.10.06 e notificata allo scrivente il 26.10.2006.

Successivamente, nel corso delle operazioni di rilievo lo scrivente appurava che le destinazioni d'uso riscontrate in loco, per alcune delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, non corrispondono a quelle per le quali è stata rilasciata a suo tempo la concessione edilizia. Per tale ragione lo scrivente richiedeva in data 16.12.2006 espressa autorizzazione a procedere nell'accatastamento secondo le destinazioni d'uso riscontrate in loco. Detta autorizzazione veniva rilasciata dal G.E. in data 12.01.2007 e notificata allo scrivente CTU in data 31.01.2007.

In data 22.02.2007 il sottoscritto CTU procedeva al deposito del tipo mappale (allegato alla presente), mentre procedeva al deposito della denuncia di nuova costruzione (accatastamento) in data 13.03.2007, previa sottoscrizione della stessa da parte del proprietario e debitore esecutato sig. [REDACTED] in occasione del sopralluogo del 9.03.2007 (vedasi verbale n° 6).

6. RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI

Per chiarezza di esposizione si riporta di seguito un breve riepilogo dei beni sottoposti ad esecuzione forzata:

- abitazione di 99 mq lordi di proprietà della debitrice esecutata [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, sita in Potenza, Via Lazio n° 27, piano rialzato, compreso un locale ad uso deposito al piano sottostrada di circa 14 mq lordi;
- compendio immobiliare composto da un fabbricato principale ad uso promiscuo (artigianale, uffici e residenziale), un fabbricato secondario di modeste dimensioni ad uso deposito e dai terreni di pertinenza, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] sito in Potenza, Via della Meccanica nn° 9-11.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI ALL'EPOCA DEL PIGNORAMENTO

7.1. PROPRIETÀ

L'unità immobiliare a destinazione residenziale di proprietà [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$

all'epoca del pignoramento risultava censita al catasto fabbricati del comune censuario di Potenza, foglio 30 particella 426 sub 4, categoria A/3 classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale € 242,73, in ditta [REDACTED] (debitrice eseguita), tutti comproprietari in ragione di 1/4 ciascuno.

7.2. PROPRIETÀ [REDACTED]

Il terreno di proprietà Pontrandolfo Nicola, esteso complessivamente 1.788 mq con entrostante fabbricato non riportato in mappa, risultava all'epoca del pignoramento censito al Catasto Terreni del Comune di Potenza, in ditta [REDACTED] come da prospetto seguente:

Foglio	Part.Illa	Qualità	classe	Estensione (mq)	r.d.	r.a.
50	592	seminativo	2	38	€ 0,10	€ 0,07
50	756	canneto	1	12	€ 0,04	€ 0,03
50	1040	pascolo	1	1.738	€ 1,53	€ 0,90
			Totale	1.788		

8. DATI CATASTALI AL MOMENTO DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al momento dell'inizio delle operazioni peritali i beni pignorati risultavano censiti in Catasto come all'epoca del pignoramento.

9. DATI CATASTALI ALL'ESITO DELLA PRESENTE C.T.U.

9.1. PROPRIETÀ [REDACTED]

L'unità immobiliare a destinazione residenziale di proprietà della debitrice eseguita [REDACTED] per la quota di 1/4 è tuttora censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza, foglio 30 particella 426 sub 4, categoria A/3 classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale € 242,73, in ditta [REDACTED] e [REDACTED] (debitrice eseguita), tutti comproprietari in ragione di 1/4 ciascuno.

9.2. ACCATASTAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ [REDACTED]

Per quanto attiene i beni di proprietà [REDACTED] siti in Potenza alla Via della Meccanica nn° 9-11, si è reso necessario procedere al censimento nel Catasto Fabbricati dei due corpi di fabbrica insistenti sui terreni sottoposti a pignoramento immobiliare.

Con la presentazione del tipo mappale le tre particelle pignorate (nn. 1040, 592 e 756) sono state dapprima unite a formare provvisoriamente una sola particella di 1.788 mq (contrassegnata sempre con il n. 1040) e poi quest'ultima è stata soppressa e suddivisa a formare le seguenti particelle:

- foglio 50 particella 1618 di 955 mq (corte comune ai fabbricati)
- foglio 50 particella 1619 di 806 mq (area di sedime del fabbricato ad uso promiscuo)
- foglio 50 particella 1620 di 27 mq (area di sedime del fabbricato secondario ad uso deposito).

Lo scrivente ha provveduto inoltre al successivo accatastamento all'urbano dei fabbricati insistenti sui predetti terreni e sottoposti ad esecuzione forzata, coma da ricevuta di avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 13.3.2007, prot. n. PZ0147986 (costituzione del 13.3.2007 n. 623/2007 in atti del Catasto dal 13.3.2007).

I beni pignorati sono ora tutti censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Potenza, in ditta [REDACTED] come da prospetto seguente:

foglio	Part.Illa	sub	Cat.	classe	consistenza	Superficie	Rendita
--------	-----------	-----	------	--------	-------------	------------	---------

						catastale	
50	1619	1	C/2	2	126 mq	146 mq	€ 221,25
50	1619	2	C/3	6	613 mq	643 mq	€ 2.152,80
50	1619	3	A/2	5	4,5 vani	119 mq	€ 325,37
50	1619	4	A/2	6	8,5 vani	187 mq	€ 724,33
50	1619	6	C/2	4	161 mq	172 mq	€ 390,80
50	1620	1	C/2	5	8 mq	12 mq	€ 22,72
50	1620	2	C/2	5	10 mq	15 mq	€ 28,41

Inoltre, sono stati denunciati come beni comuni non censibili le seguenti particelle:

- Foglio 50 particella 1618 (corte comune), bene non censibile e comune a tutti i subalterni delle particelle 1619 e 1620;
- foglio 50 particella 1619 sub 5 (terrazzo), bene non censibile e comune alle particelle 1619/4 e 1619/6.

10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DI PROPRIETÀ

La proprietà di + 3 consiste in una unità immobiliare ad uso residenziale sita in Potenza alla Via Lazio n° 27, composta da un'abitazione di circa 99 mq lordi e 72 mq netti e da un locale cantinato di circa 14 mq lordi e 10 mq netti.

L'appartamento in questione è situato al piano rialzato di un fabbricato costruito in muratura portante che consta in totale di tre livelli più un piano sottostrada (seminterrato) destinato alle cantinole.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da tre camere ed accessori (corridoio, w.c. e cucinattinello). Per gli elementi di dettaglio descrittivi dell'unità immobiliare si rinvia all'allegata relazione tecnica di stima.

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DI PROPRIETÀ

I beni di proprietà consistono in un compendio immobiliare sito in Potenza alla Via della Meccanica, composto da un lotto di forma regolare (quasi trapezoidale), interamente recintato, comprendente i terreni pignorati (particelle al foglio 50, nn. 1040, 592 e 756) su cui insistono un fabbricato principale pluripiano a destinazione promiscua ed un fabbricato secondario ad uso deposito di modeste dimensioni. Per effetto dell'accatamento eseguito dallo scrivente, come già detto in precedenza, i terreni sono ora individuati al foglio 50, particelle nn. 1618, 1619 e 1620.

Si evidenzia che la recinzione del lotto in questione, peraltro, include nell'area di pertinenza del fabbricato anche il terreno individuato in catasto al foglio 50 particella 1079 in catasto intestata in dita Consorzio di Potenza, come meglio si dirà più avanti.

11.1. DESCRIZIONE DEL PIAZZALE DI SERVIZIO

Il piazzale esterno è adibito a corte di servizio al fabbricato ad uso promiscuo che è articolato in più unità immobiliari ed è utilizzato in parte a verde, in parte per la viabilità interna ed in parte a parcheggio privato.

Il piazzale, così come recintato nel suo complesso, confina:

- a NORD con lotto artigianale di proprietà (particella n. 1039 già di proprietà del debitore esecutato);
- a SUD con acquedotto consortile e lotto artigianale di proprietà e (particella 591)
- a OVEST con Via della Meccanica;

- a EST con fabbricato artigianale sede della concessionaria [REDACTED] (particella 720) e con proprietà [REDACTED] (particella 1085).

Lungo il confine Ovest prospiciente Via della Meccanica, il lotto è delimitato da una recinzione stabile, la cui parte inferiore è realizzata in muratura di blocchetti di calcestruzzo e la parte superiore in metallo. Lungo il confine SUD la recinzione è costituita soltanto da una muratura bassa in calcestruzzo. Il confine NORD è delimitato in parte da una recinzione in muratura con rete metallica del tipo "Orsogrill", in parte da una muratura alta. Nella parte centrale, il confine NORD costituisce elemento di divisione tra il fabbricato pignorato e l'altro fabbricato adiacente di proprietà [REDACTED] già di proprietà del debitore esecutato. Il confine EST, invece, è delimitato in parte da una recinzione in muratura ed in parte dal muro di confine del fabbricato a servizio della concessionaria [REDACTED].

L'accesso al piazzale in esame avviene dalla via della Meccanica nn. 9 e 11, mediante n. 2 cancelli in metallo ubicati lungo la recinzione sul confine Ovest. La pavimentazione del piazzale è stata realizzata in misto stabilizzato e non è bitumata. Le aiuole sistemate a verde necessitano di modesti interventi di cura.

Il piazzale si sviluppa lungo i confini ovest e sud, mentre la zona est risulta meno fruibile per la presenza di piccole strutture prefabbricate amovibili adibite a deposito di proprietà del debitore esecutato. Le zone sud ed ovest sono carrabili e utilizzate in parte a parcheggio privato.

Il compendio immobiliare è servito da un impianto di distribuzione idrica, con unico contatore ubicato al di fuori del lotto in questione, e precisamente a sud del fabbricato sede del centro commerciale [REDACTED] (presuntivamente nella particella n. 142).

E' stato realizzato anche un impianto antincendio, peraltro mai messo in funzione: sono visibili, inoltre, n. 3 idranti sistemati ai margini del piazzale, un idrante a muro sull'esterno del fabbricato in prossimità dell'ingresso dell'officina per autocarrozeria ed uno all'interno di quest'ultima.

Il compendio immobiliare è altresì servito da impianto di smaltimento fognario.

L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica è dotato di un unico contatore ENEL, ubicato lungo la recinzione del lotto, in corrispondenza del vertice Nord-Ovest.

L'impianto di distribuzione del gas, analogamente, è dotato di un unico contatore ubicato nel vertice Sud-Ovest della predetta recinzione.

11.1.a) Terreno di proprietà del Consorzio [REDACTED] di Potenza

Nell'effettuare i rilievi topografici finalizzati all'accatastamento del fabbricato, è emerso che la recinzione delimitante il lotto in esame non si sviluppa lungo i confini della proprietà del debitore, ma è stata realizzata in modo che:

- incorpora nel piazzale di servizio al fabbricato anche l'intera particella 1079 del foglio 50 del comune di Potenza, estesa 110 mq, intestata in Catasto al [REDACTED]
- una modesta porzione delle particelle pignorate nn. 1040, 592 e 756 (ora particella n. 1618) risulta essere ubicata al di là del lato sud della recinzione medesima.

In base alle informazioni assunte in loco dallo scrivente, il debitore esecutato [REDACTED] eserciterebbe il possesso della predetta particella n. 1079 sin dal 1973 (vedasi dichiarazione del debitore esecutato resa al verbale di sopralluogo n. 7 del 28.4.2007).

11.2. FABBRICATO PRINCIPALE AD USO PROMISCUO

Il fabbricato principale a destinazione promiscua, è stato costruito sul confine NORD, in aderenza ad altro fabbricato oggi di proprietà di terzi ed all'epoca della costruzione di proprietà del debitore esecutato [REDACTED].

Il fabbricato in esame doveva costituire, secondo il progetto originario del 1993, un ampliamento del corpo di fabbrica preesistente, mediante costruzione in aderenza di un volume aggiuntivo, sia pur autonomo dal punto di vista funzionale, mentre il piazzale doveva costituire un ampliamento di quello a servizio del fabbricato in aderenza oggi di proprietà [REDACTED]

Allo stato attuale, l'intero compendio immobiliare pignorato è totalmente separato dal lotto adiacente ed il fabbricato, in particolare, sia pur costruito in aderenza, risulta essere totalmente autonomo e separato dalla costruzione preesistente.

Il fabbricato ha una composizione volumetrica piuttosto articolata, il cui elemento architettonico di spicco è costituito dal corpo scala ubicato nel vertice sud-ovest del fabbricato, a servizio esclusivo dell'unità abitativa sita al secondo piano, caratterizzato da una facciata vetrata continua semicircolare ed a tutta altezza.

La distribuzione delle unità immobiliari è tale che ognuna di esse è dotata di accesso autonomo, servito direttamente dal piazzale di uso comune o per il tramite di scale di servizio.

La porzione ovest del fabbricato è articolata su tre livelli.

Una scala esterna ad una rampa consente di accedere al piano sottostrada, costituito da un unico locale seminterrato ad uso deposito di circa 146 metri quadrati lordi (particella 1619/1).

Una seconda scala esterna consente l'accesso al primo piano soprastante il predetto locale seminterrato, costituito da un'unica unità immobiliare (particella 1619/3) di circa 119 mq lordi, adibita di fatto ad abitazione e che, secondo le previsioni di progetto, doveva essere destinata ad ufficio e collegata al locale sottostante da una scala interna mai realizzata. La medesima scala avrebbe dovuto collegare il predetto locale ad uso ufficio al piano superiore, che doveva essere destinato in parte ad ufficio ed in parte ad abitazione.

Una terza scala esterna consente di accedere al corpo scala caratterizzato dalla parete semicircolare di cui si è già detto in precedenza. Tale corpo scala risulta essere pertinenza esclusiva dell'abitazione posta al secondo piano (particella 1619/4), di circa 187 mq lordi. Detta abitazione comprende, quindi, anche quella porzione di immobile che secondo il progetto doveva essere destinata ad ufficio e collegata mediante la scala interna non realizzata al primo piano sottostante. L'abitazione è servita peraltro da un ampio terrazzo (particella 1619/5), che funge da copertura piana per il sottostante laboratorio artigianale e che è di uso comune ad un'altra unità immobiliare ad uso deposito (particella 1619/6).

Sul lato sud del fabbricato è ubicata l'entrata principale al laboratorio artigianale destinato ad officina per auto-carrozzeria, di circa 643 mq lordi (particella 1619/2).

Un'ultima scala esterna ad "L", consente l'accesso ad un ballatoio laterale a servizio esclusivo del predetto deposito ubicato al secondo piano (particella 1619/6). Trattasi di un locale di circa 172 mq lordi, servito peraltro dal medesimo terrazzo di uso comune con l'unità abitativa già descritta in precedenza.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato: sono visibili in copertura i ferri di armatura di attesa, predisposti evidentemente nell'ipotesi di un futuro ampliamento del fabbricato mediante sopraelevazione. Le pareti esterne sud ed ovest del fabbricato sono rivestite con piastrelle di gres di colore grigio chiaro, mentre le altre pareti sono intonacate a frattazzo liscio. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio a taglio termico di colore rosso. Le coperture sono del tipo piano a terrazzo.

11.3. FABBRICATO SECONDARIO

Un piccolo corpo di fabbrica, suddiviso in due locali, è ubicato nel vertice sud-est del lotto. Trattasi di due modesti locali adibiti a deposito, rispettivamente di 12 e 15 mq lordi.

12. DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO.

Per gli ulteriori elementi descrittivi di dettaglio delle singole unità immobiliari costituenti il

fabbricato in esame, si rinvia alle relazioni tecniche di stima dei singoli lotti, allegate alla presente.

13. CONCESSIONI EDILIZIE

13.1. FABBRICATO IN VIA LAZIO 27

Per quanto attiene l'unità immobiliare sita in Via Lazio n° 27, va detto che la costruzione risale alla fine degli anni '50, per cui non è stato possibile rintracciare licenze edilizie dell'epoca, né certificazioni conseguenti.

13.2. FABBRICATO IN VIA DELLA MECCANICA 9-11

Il fabbricato sito in Via della Meccanica n° 9-11, è stato costruito giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Potenza ai sensi della Legge n° 10/1977 in data 23.1.1993, protocollo generale n. 13.241 e 22.994, pratica n. 161 anno 1992, su istanza presentata dal sig. [REDACTED] per la esecuzione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione di un laboratorio artigiano sito in Via della Meccanica alla zona industriale.

Il progetto allegato all'istanza per la concessione edilizia è a firma dell'Arch. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Potenza al n° 98 e reca il seguente titolo: <<Progetto per l'ampliamento e ristrutturazione di un laboratorio artigiano per la produzione, revisione e coibentazione di furgonati leggeri isotermitici>>.

13.2.a) Abusi edilizi riscontrati

Per quanto attiene il fabbricato in Via della Meccanica n° 9-11, lo stato di fatto riscontrato in loco dallo scrivente non corrisponde alle previsioni di progetto di cui alla predetta concessione edilizia.

Le difformità riscontrate non consistono tanto in una maggiore volumetria complessiva del fabbricato, quanto in una diversa articolazione delle singole unità immobiliari, con modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare, il progetto prevedeva:

- un laboratorio artigianale al piano terra;
- una unità immobiliare articolata su tre livelli con al piano sottostrada il vano per la centrale termica mentre al primo piano e al secondo piano i locali destinati ad ufficio;
- una unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione di circa 75 mq;
- un locale ad uso deposito al secondo piano di circa 172 mq lordi.

Di fatto, l'unità immobiliare articolata su tre piani è stata suddivisa in tre parti in modo che:

- il piano seminterrato costituisce un'unità immobiliare autonoma ad uso deposito;
- il primo piano costituisce un'unica unità immobiliare ad uso abitativo e non ad uso ufficio;
- il piano secondo costituisce un'unica abitazione di 187 mq comprendente l'originaria abitazione di cui al progetto di concessione edilizia e parte dell'originaria unità ad uso ufficio.

14. CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Potenza, è emerso che non è stata comunicata l'avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato. Conseguentemente non risulta essere stato rilasciato neanche il certificato di abitabilità.

15. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO DI PROPRIETÀ

I terreni ed i fabbricati ivi insistenti di proprietà [redacted] ricadono in zona omogenea D1 (Area industriale del Basento) del P.R.G. vigente del Comune di Potenza.

Le norme di attuazione del PRG vigente stabiliscono per tale zona D1 che:

<<L'edificazione è regolata dalle norme di attuazione del P.R. dell'area industriale e sue varianti. Le domande di concessione edilizia devono pervenire al Comune tramite il C.A.S.I. (Consorzio di Sviluppo Industriale) di Potenza. Nell'area sono comunque esclusi gli insediamenti di attività nocive di prima classe, nonché di tutte le attività insalubri, moleste o dannose per fumi, odori o rumori; le industrie esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno ottenere concessioni edilizie purché finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, senza aumento della superficie utile né variazioni della destinazione d'uso. Sono escluse dalla zona D1, per motivi giuridici e gestionali, le aree non facenti parte del P.R.G. dell'A.S.I. e sue varianti.>>

16. VERIFICHE ED AVVERTENZE RELATIVE AGLI ABUSI EDILIZI RISCOINTRATI

Per quanto attiene le verifiche della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, va evidenziato che le difformità riguardano:

- le modifiche dell'articolazione del fabbricato in più unità immobiliari e della relativa destinazione d'uso;
- l'aumento della consistenza dell'unità ad uso abitativo al secondo piano a scapito di quella sottostante;
- la trasformazione in abitazione dell'ufficio al primo piano;
- la trasformazione in deposito e l'ampliamento del locale al piano seminterrato in progetto destinato ad ospitare la centrale termica.

Non è possibile in sede di stima dell'immobile effettuare un'analisi dettagliata finalizzata all'eventuale sanatoria edilizia e stabilire, quindi, se le variazioni riscontrate debbano o meno essere considerate variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/01. Non è altresì possibile verificare se sussistano le condizioni per il rilascio del permesso in sanatoria di cui all'art. 36 del medesimo decreto.

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio tecnico comunale, non risulta siano state presentate né perizie di variante in corso d'opera, né domande di sanatoria.

Data l'insufficienza delle notizie in merito alla possibilità di sanatoria degli abusi edilizi riscontrati in loco, si avverte sin d'ora che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01.

17. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ESECUTATI

Per quanto attiene il regime patrimoniale dei debitori eseguiti [redacted] ed [redacted] va precisato quanto segue.

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Potenza il certificato di matrimonio dei debitori, rilasciato dall'Ufficio anagrafe in data 1.3.2007.

Dal certificato è emerso che i suddetti hanno contratto matrimonio in data 11.11.1962 in Pompei e che con atto del notaio [redacted] del 14.01.1982 hanno scelto il regime patrimoniale di **separazione dei beni**.

Va evidenziato che i terreni pignorati ed intestati in catasto a [redacted] sono pervenuti al medesimo giusta atto di compravendita per notaio [redacted] del 5.11.1975, registrato a Potenza il 6.11.1975 al n. 268 e trascritto a Potenza n data

11.11.1975 al n. 2365 R.G. e al n. 10981 R.P.

Ai sensi dell'art. 228 comma 2° della Legge n.151/1975 "Riforma del diritto di famiglia", le famiglie già costituite potevano assoggettare i beni già acquistati al regime della comunione entro il termine ultimo del 15.01.1978 (così prorogato dall'art. 1 del D.L. 688/77).

Poiché non risulta annotato a margine dell'atto di matrimonio che i coniugi [REDACTED] abbiano assoggettato i beni precedentemente acquistati al regime della comunione legale, si evince che i terreni pignorati intestati in catasto a [REDACTED] sono di esclusiva proprietà di quest'ultimo.

La concessione edilizia rilasciata per la costruzione del fabbricato insistente sui predetti terreni, inoltre, risale al 1993, per cui anche il fabbricato è di proprietà esclusiva di [REDACTED] avendo peraltro optato sin dal 1982 per il regime della separazione dei beni.

18. INDAGINI DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato le proprie indagini di mercato, dirette ed indirette, ricercando informazioni relative ad immobili analoghi o simili, sia presso gli operatori economici di settore (agenzie immobiliari e simili), sia presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Potenza.

Le indagini effettuate hanno consentito di estrarre un campione sufficientemente omogeneo di n. 45 dati (elementi di comparazione osservati), limitatamente ad immobili ad uso residenziale-abitativo.

Per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso, sono stati rintracciati:

- n° 3 elementi di comparazione per la destinazione d'uso deposito;
- n° 3 elementi di comparazione per la destinazione d'uso ufficio.

Per quanto attiene la destinazione d'uso produttiva (artigianale) lo scrivente non ha rintracciato in loco dati significativi riferibili ad immobili aventi caratteristiche analoghe o simili a quello pignorato, per cui si è fatto riferimento ai dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati desunti dalle indagini di mercato dirette si riferiscono ad offerte di vendita in corso, pubblicate sulle riviste periodiche distribuite dalle agenzie immobiliari locali (Tecnocasa, Case & Motori, ecc...), o a contratti conclusi in epoca recente dalle medesime agenzie, ovvero a offerte di vendita di immobili pubblicate sulla rivista di annunci vari "Potenza Affari".

I dati ricavati dalle indagini suddette sono riportate nelle tabelle allegate in calce alle relazioni tecniche di stima dei singoli lotti.

Per ogni dato rintracciato, sono riportate le seguenti informazioni: fonte, superficie netta, superficie lorda, superficie delle eventuali pertinenze, superficie lorda ragguagliata, prezzo di vendita e prezzo unitario riferito alla superficie lorda ragguagliata.

Per gli immobili a destinazione ufficio, produttiva e deposito sono state eseguite dapprima indagini di mercato relative ai prezzi di mercato praticati od offerti per le vendite. Costatata l'esiguità dei dati desunti, sono state svolte ulteriori indagini finalizzate ad individuare i valori medi di mercato delle locazioni di immobili simili, dai quali desumere il valore di mercato delle unità attraverso il criterio estimativo della "capitalizzazione dei redditi netti", di cui si dirà appresso.

19. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, lo

scrivente ritiene di poter procedere nella stima del valore del bene ricorrendo a diversi criteri di stima, a seconda della tipologia dell'immobile e del campione di dati disponibile. In particolare si adopereranno i seguenti criteri:

- criterio della stima sintetica attraverso la media aritmetica;
- criterio della stima sintetica attraverso la media ponderale;
- criterio statistico della regressione lineare;
- criterio analitico-ricostruttivo del valore di trasformazione;
- criterio della stima per capitalizzazione dei redditi netti.



19.1. CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

19.1.a) Media aritmetica dei prezzi unitari

Un primo metodo di stima sintetica-comparativa consiste nell'effettuare la media aritmetica dei prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato dirette. Detto metodo è tanto più attendibile quanto più ridotto è lo scostamento fra i singoli valori rintracciati (valori fortemente omogenei). La formula della media aritmetica dei prezzi unitari è la seguente:

$$X_{m1} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

dove:

X_{m1} = media aritmetica dei prezzi unitari rintracciati;

X_i = prezzo unitario relativo all'elemento i-esimo del campione di riferimento;

n = numero di elementi costituenti il campione di riferimento;

19.1.b) Media ponderale dei prezzi unitari

In alternativa alla media aritmetica sopra illustrata, si può ricorrere alla media ponderale. Attribuendo agli elementi di giudizio significativi un peso, si perviene ad una media che tiene conto dell'incidenza percentuale dei singoli elementi di giudizio. Si ottiene così un valore della media dei dati acquisiti più veritiera soprattutto se il campione in esame presenta picchi o deviazioni elevate. Assumendo quale peso la superficie lorda dell'unità immobiliare di cui si è rintracciato il valore di riferimento, la formula della media ponderale diventa la seguente:

$$X_{m2} = \frac{\sum_{i=1}^n S_i X_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove

X_{m2} = media ponderale dei prezzi unitari rintracciati;

X_i = prezzo unitario rintracciato riferito all'elemento i-esimo del campione di riferimento;

S_i = superficie lorda ragguagliata dell'elemento i-esimo del campione di riferimento;

n = numero di dati costituenti il campione

La formula della media ponderale, in tal caso, si sostanzia nel rapporto fra la sommatoria dei prezzi complessivi costituenti il campione di riferimento e la sommatoria delle superfici dei beni costituenti il medesimo campione.



19.2. CRITERIO STATISTICO DELLA REGRESSIONE LINEARE

Il metodo statistico della “regressione lineare” si basa sull’ipotesi che esista una relazione lineare tra la variabile nota assunta a riferimento (superficie lorda raggugliata) e la variabile incognita (prezzo dell’unità immobiliare), relazione che viene “turbata” solo per effetto di un evento eccezionale e quindi accidentale. In un piano orientato XY, si riportano sull’asse X delle ascisse i valori delle superfici lorde raggugliate dei beni costituenti il campione comparativo individuato e sull’asse Y delle ordinate i rispettivi prezzi di mercato.

Si ottiene un grafico cosiddetto “a dispersione”, rappresentante la distribuzione del campione in esame. L’insieme dei punti riportati nel grafico costituisce la cosiddetta “nuvola” del grafico a dispersione. La retta di regressione lineare (linea di tendenza) viene costruita in modo tale da minimizzare la somma dei quadrati delle distanze tra i punti del diagramma a dispersione e la retta di regressione medesima. Si definisce “errore” la distanza che separa ciascuno dei punti sul diagramma dalla retta interpolante.

In altri termini, il metodo statistico della regressione lineare consiste nell’individuare tra le infinite rette che attraversano la nuvola dei punti del diagramma quella particolare retta che minimizza globalmente l’errore come sopra definito.

La retta di regressione lineare avrà equazione del tipo

$$y = a x + b$$

dove:

a = pendenza della retta;

b = intercetta della retta sull’asse delle ordinate

x = incognita (prezzo)

Alla retta di regressione (linea di tendenza) è associato sempre il coefficiente di determinazione R^2 . Tralasciandone le modalità di calcolo, si evidenzia che detto coefficiente R^2 rappresenta la frazione di variabilità globale del fenomeno Y (prezzo) che va attribuita all’influenza esercitata dal fenomeno X (superficie lorda) sul fenomeno Y.

Il valore del coefficiente R^2 può variare da 0 ad 1. Esso è uguale ad 1 laddove esiste una correlazione perfetta fra i fenomeni esaminati, mentre è uguale a 0 quando la correlazione è inesistente.

19.3. CRITERIO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il criterio analitico-ricostruttivo del valore di trasformazione è di particolare utilità ed attendibilità laddove occorra procedere alla stima di un bene suscettibile di trasformazione. Tale metodologia estimativa è particolarmente utile per tenere in debito conto gli effetti degli abusi edilizi riscontrati e i costi da sostenere per ricondurre l’immobile in condizioni di rispondenza alla concessione edilizia.

La formula estimativa è la seguente:

$$V = V_t - K_t$$

Dove:

V = valore del bene oggetto di stima

V_t = valore del bene al termine della trasformazione

K_t = sommatoria dei costi di trasformazione del bene

19.4. CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI

Tale metodologia estimativa può essere di particolare utilità laddove non sono sufficientemente noti i prezzi di mercato di vendita di immobili analoghi o simili, mentre sono sufficientemente noti i valori unitari relativi alle locazioni degli stessi.

Trattasi di un metodo analitico-ricostruttivo, consistente nell'applicazione della seguente formula:

$$V = R_n / r$$

Dove:

V = valore di mercato del bene oggetto di stima

R_n = reddito netto medio ricavabile dall'immobile oggetto di stima

r = saggio di capitalizzazione dell'investimento immobiliare per immobili analoghi o similari.

La metodologia estimativa consiste quindi nello stimare il reddito lordo medio, il conseguente reddito netto ed infine il saggio di capitalizzazione r, che può essere valutato nel seguente modo:

$$r = r_1 + \beta \times (r_2 - r_1)$$

dove:

r_1 = saggio di capitalizzazione di un investimento finanziario a basso rischio (ad esempio il rendimento dei titoli di stato)

r_2 = saggio di capitalizzazione di un investimento finanziario ad alto rischio (investimento di tipo azionario);

β = coefficiente di rischio dell'investimento immobiliare

Il coefficiente β varia da 0 ad 1 in relazione al rischio dell'investimento immobiliare. Esso è nullo quando il rischio è basso ed è pari ad 1 quando il rischio è molto elevato.

Si assumeranno in questo caso valori di β come dalla seguente tabella.

Valori del coefficiente β		
Grado di rischio	Min.	Max.
Basso	0	0,2
Medio-basso	0,2	0,4
Medio	0,4	0,6
Medio-alto	0,6	0,8
Alto	0,8	1

19.5. INFLUENZE ASCENDENTI E DISCENDENTI

I valori medi di mercato desunti con i metodi sopra illustrati, sono estrapolati da un campione di dati comparativi sufficientemente omogeneo.

Il metodo statistico della regressione lineare, inoltre, consente di valutare non solo l'influenza esercitata dal parametro "destinazione d'uso" sul probabile prezzo corrente, ma anche l'influenza esercitata dal parametro "superficie lorda raggugliata" sul medesimo prezzo. Tuttavia, va considerato che sulla formazione del prezzo corrente incidono anche altri fattori oltre a quelli sopra citati, talvolta anche in misura rilevante.

Al fine di valutare le influenze delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni singola unità immobiliare, si è ritenuto opportuno redigere una "tabella delle influenze ascendenti e discendenti".

In tale tabella sono stati riportati i principali *parametri di valutazione* dell'immobile che, a parere dello scrivente, possono esercitare un'influenza significativa, in positivo o in negativo, sulla formazione del più probabile prezzo corrente. Per tener conto di dette influenze ad ogni parametro è stato associato un coefficiente correttivo variabile da un minimo di 0,95 ad un massimo di 1,05. In altre parole, si è assunto che ciascun parametro considerato possa esercitare sul prezzo corrente del bene un'influenza tale da incidere in misura del $\pm 5\%$ sul prezzo medesimo. Nella medesima tabella, per ogni lotto esaminato, sono stati riportati i

valori dei predetti coefficienti, ricavando inoltre:

- il coefficiente correttivo Kf, pari al prodotto dei coefficienti relativi ai parametri di valutazione del fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima;
- il coefficiente Ku, pari al prodotto dei coefficienti relativi ai parametri di valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima;
- il coefficiente Kg pari al prodotto dei coefficienti Kf e Ku.

20. PROPOSTA DI FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il G.E. ha richiesto allo scrivente di formare eventualmente lotti separati, sia per una migliore identificazione dei beni, sia per una migliore occasione di vendita.

Ovviamente l'appartamento di proprietà [REDACTED] +3 è destinato a costituire un unico lotto a se stante.

Per quanto attiene il compendio immobiliare di proprietà [REDACTED] va detto che gli abusi edilizi riscontrati rendono impossibile stabilire a priori e con assoluta certezza se sia preferibile la formazione di lotti separati di vendita ovvero la formazione di un unico lotto; l'unica modalità di "sanatoria" certa è quella di ripristinare le destinazioni d'uso e le consistenze di cui al progetto originario, o in alternativa, valutare se sia possibile oggi procedere al cambio di destinazione d'uso. Trattasi di valutazioni complesse ed articolate che richiedono un attento e dettagliato studio di fattibilità che, come già accennato in precedenza, non può essere effettuato in sede di mera valutazione estimativa. La necessità di procedere al ripristino delle destinazioni d'uso di cui alla concessione edilizia farebbe propendere lo scrivente per la formazione di un unico lotto di vendita, atteso che un unico operatore economico potrebbe operare molto più agevolmente ai fini della predetta sanatoria.

D'altro canto, le difformità non riguardano tutte le unità immobiliari ma solo alcune di esse. Inoltre, l'abitazione principale del debitore esecutato sita al secondo piano fa parte proprio di quella porzione di fabbricato che risulta difforme per destinazione d'uso dal progetto di concessione edilizia.

Pertanto, dopo aver preso visione dei beni pignorati e dopo aver effettuato tutti gli accertamenti tecnici necessari, lo scrivente è giunto alla conclusione di proporre la formazione di n° 6 lotti di vendita, quanto meno per assicurare una migliore descrizione ed identificazione dei beni pignorati, non potendo affermare con assoluta certezza che tale suddivisione possa costituire una migliore occasione di vendita.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei lotti proposti.

20.1. LOTTON° 1

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, in Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza, foglio 30 particella 426 sub 4, categoria A/3 classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale € 242,73, in ditta [REDACTED] e [REDACTED] (debitrice esecutata), tutti comproprietari in ragione di ¼ ciascuno.

20.2. LOTTON° 2

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Potenza in Via della Meccanica, 2° piano del fabbricato ad uso promiscuo di proprietà [REDACTED] in Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza al foglio 50, particella 1619 sub 4, categoria A/2 classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 187 mq e rendita € 724,33. L'unità comprende i diritti di ½ come per legge sul terrazzo censito in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1619 sub 5, nonché i diritti come per legge sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1618.

20.3. LOTTO N° 3

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Potenza, Via della Meccanica, 1° piano del fabbricato ad uso promiscuo di proprietà [REDACTED] in Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza al foglio 50, particella 1619 sub 3, categoria A/2 classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 119 mq e rendita € 325,37. L'unità immobiliare comprende i diritti come per legge sulla corte comune riportata in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1618.

20.4. LOTTO N° 4

Unità immobiliare ad uso deposito sita in Potenza, Via della Meccanica, piano sottostrada del fabbricato ad uso promiscuo di proprietà [REDACTED] in Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza al foglio 50, particella 1619 sub 1, categoria C/2 classe 2, consistenza 126 mq, superficie catastale 146 mq e rendita € 221,25.

Il lotto comprende i diritti come per legge sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1618.

20.5. LOTTO N° 5

Il lotto n° 5 è costituito da:

- Una unità immobiliare ad uso artigianale sito in Potenza, Via della Meccanica, piano terra del fabbricato ad uso promiscuo di proprietà [REDACTED] in Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza al foglio 50, particella 1619 sub 2, categoria C/3 classe 6, consistenza 613 mq, superficie catastale 643 mq, rendita € 2.152,80;
- un piccolo corpo di fabbrica articolato in due locali ad uso deposito in catasto fabbricati al foglio 50 particelle 1620/1 e 1620/2 di complessivi 27 mq;
- i diritti come per legge sulla corte comune censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1618.

20.6. LOTTO N° 6

Unità immobiliare ad uso deposito sita in Potenza, Via della Meccanica, 2° piano del fabbricato ad uso promiscuo di proprietà [REDACTED] in Catasto Fabbricati del comune censuario di Potenza al foglio 50, particella 1619 sub 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 161 mq, superficie catastale 172 mq, rendita € 390,80=. L'unità comprende i diritti di ½ sul terrazzo individuato in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1619 sub 5, nonché i diritti sulla corte comune riportata in catasto fabbricati al foglio 50 particella 1618.

20.7. ULTERIORI PROPOSTE DI FORMAZIONE DEI LOTTI

In alternativa alla predetta suddivisione in lotti, tenuto conto degli abusi edilizi riscontrati e relativi ai beni pignorati di proprietà [REDACTED] si propone di accorpate i lotti dal n.2 al n. 6

In tal caso, si propone di assumere quale più probabile valore di mercato la sommatoria dei valori dei singoli lotti.

21. RELAZIONI TECNICO-ESTIMATIVE DI DETTAGLIO

Per una migliore esposizione, lo scrivente ha predisposto n° 6 relazioni tecniche di stima dei valori di mercato, ognuna riferita ad ogni singolo lotto proposto.

Ciascuna relazione di stima reca la descrizione sintetica e dettagliata del lotto proposto, nonché ogni ulteriore informazione inerente i quesiti posti allo scrivente CTU ed è altresì corredata di reperto fotografico e degli allegati elencati in calce alle medesime.

22. RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO STIMATI

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo dei valori di mercato stimati riferiti ad ogni singolo lotto proposto.

LOTTO N°	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO STIMATO (EURO)
1	Abitazione in Potenza, Via Lazio 27	174.000,00
2	Abitazione in Via della Meccanica 9-11, 2° piano	532.500,00
3	Appartamento da ricondurre ad ufficio sito in Via della Meccanica 9-11, 1° piano	207.000,00
4	Deposito in Via della Meccanica 9-11, piano sottostrada	87.000,00
5	Officina per autocarrozeria in Via della Meccanica 9-11, piano terra	605.300,00
6	Deposito in Via della Meccanica 9-11, 2° piano	186.000,00
	Valore complessivo dei lotti stimati	1.791.800,00

23. CONCLUSIONI

Nel rinviare alle allegate relazioni tecniche di stima relative ai n° 6 lotti di vendita proposti, si sottolinea la particolare onerosità e difficoltà dell'incarico, per i quali si è reso necessario effettuare una serie di verifiche tecniche in loco, compreso il rilievo topografico dell'intero compendio immobiliare di proprietà [REDACTED] ed il censimento al Catasto Fabbricati dell'intero fabbricato ad uso promiscuo.

Ritenendo comunque di aver bene adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione corredata dei seguenti documenti:

- copia del verbale di udienza di giuramento del C.T.U. e del foglio complementare integrativo dei quesiti;
- n° 7 verbali delle operazioni peritali;
- relazione tecnica di stima relativa al lotto n° 1;
- relazione tecnica di stima relativa al lotto n° 2;
- relazione tecnica di stima relativa al lotto n° 3;
- relazione tecnica di stima relativa al lotto n° 4;
- relazione tecnica di stima relativa al lotto n° 5;
- relazione tecnica di stima relativa al lotto n° 6;
- planimetria catastale del lotto di proprietà [REDACTED];
- copia della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio ai fini dell'accatastamento della proprietà [REDACTED] (tipo mappale e denuncia di nuova costruzione);
- nota specifica degli onorari di C.T.U. e distinta delle spese sostenute.

Potenza, li ____ / ____ / ____

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Ing. Canio CORDASCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it