

***** Relazione di Consulenza Tecnica *****

All'III. mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Emanuela MUSI.
Oggetto: Procedimento di espropriazione immobiliare contro XXXXXXXX promosso da Banca Popolare di Bari s.c.p.a. rappresentata e difesa dall'..... R.G.E. n.°31/09.

La scrivente *geom. Giovanna Laino*, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto, con ordinanza del 05/03/20011 veniva nominata C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa Emanuela Musi, fissando l'udienza del 13/05/11 per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti:

- 1) – dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 cod. proc. civ. (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 dei 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 alla identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati nel pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati nel pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
- 4) – dica dello stato di 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 bene pignorato con l'indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali 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 della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;
- 12) –per l'ipotesi in cui 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 o descrizione finale in cui sinteticamente 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);
- 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 ogni caso di costruzione anche degli interni.

OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe e la conseguente richiesta di vendita riguardano: un appartamento, un locale deposito ed un garage situati sul territorio del Comune di Bella alla via Generale della Chiesa, n.°25. di proprietà – all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 27/04/2009 al Rep. n.°5669/7342 a favore della Banca Popolare di Bari s.c.p.a.. -- del sig. xxxxxxxx nato xxxx.

In particolare, l'espropriazione immobiliare e la conseguente vendita a seguito di precetto notificato il 24/02/09 e Decreto Ingiuntivo (reg. n.°500/07 - cron. n.°9207 rep. n.°454/08) notificato il 30/08/07, dichiarato esecutivo il 09/04/08 riguardano:

- i diritti dell'intero facenti capo a xxxxxx:

- a) - sull'appartamento posto al piano primo e sulla cantina al piano terra, il tutto riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 di complessivi vani 4,5, categoria A/3, classe 4, rendita di € 158,08;
- b) - sul locale garage posto al piano terra, riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4 di effettivi mq. 14, categoria C/6, classe 6, rendita di € 33,47.

Il tutto, con ogni diritto, accessorio, dipendenze, pertinenze ed ampliamento.

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal Sig. Giudice, la scrivente C.T.U. fissava per il giorno 10 ottobre c.a. la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei bene oggetto di espropriazione immobiliare. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati.

Al sopralluogo intervenivano, il debitore di persona sig. xxxxxxxx, l'Avv.to Pompea Carella, nominata Custode dei beni sottoposti a pignoramento dal G.E. con ordinanza del 08/03/11

Data lettura agli intervenuti del mandato peritale, la scrivente in detta occasione ha proceduto alla individuazione in situ di tutti i cespiti oggetto di pignoramento, all'ispezione interna delle unità immobiliari ed alla rilevazione metrica degli stessi.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di

Potenza e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Bella sul cui territorio ricadono gli immobili.

PROVENIENZA

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile constatare che le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, inglobate in un fabbricato più vasto, sono pervenute al debitore in virtù di atto di permuta, stipulato con il Comune di Bella per Notar Francesco Carretta del 24/10/1998 - rep. n.°9146 Racc. n.° 4330, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/11/98 al Rg. nn.° 13.006/15367.

Per effetto della indicata permuta, il debitore in uno ad altri soggetti, cedevano all'Ente un'area sul quale insistevano i fabbricati di loro proprietà situati in Vico II Monsignor Gagliardi n.°9, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 23/11/80. Più in particolare, il debitore cedeva l'area sul quale insisteva il fabbricato di proprietà, censito al foglio di mappa 13 part. n.°355 sub 5 graffata con la part. n.°345 sub 1, posseduto da oltre trenta anni, rinunciando alla ricostruzione in sito ed ottenendo in cambio un'area edificabile posta, invece, nella zona P.E.E.P. del Comune unitamente al buono contributo per la ricostruzione del fabbricato.

Il Comune di Bella, per effetto dell'indicato atto di permuta, assegnava al debitore, in piena proprietà, parte del complesso residenziale, denominato "Area Novello - Lotto n.°2" ubicato in via Generale Della Chiesa, dell'area P.E.E.P., precisamente l'area con sovrastante porzione di fabbricato, censito al Foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 e n.°1071 sub 4, il tutto costruito in virtù di C.E./Buono Contributo n.° 778 del 12/03/91, giusta Delibera C. C. n.°276 del 01/07/94.

L'area ante-costruzione veniva ceduta al Comune dai coniugi [REDACTED] nati a [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] con Atto di Cessione Volontaria del 03/03/88 Rep. n.°174 per Segretario Comunale - Dott. Bartolomeo Di Lecce, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 13/04/88 al Rg. nn.° 4136/4889.

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

• **QUESITO n.°1**

"Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 cod. proc. civ. (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 dei beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa)"

In riferimento al quesito di cui al punto 1) si fa presente che oggetto del pignoramento risulta essere un appartamento, una cantina ed un deposito regolarmente censiti al N.C.E.U. .

La documentazione depositata in atti di cui all'art. 567 C.p.c. risulta completa di titoli, di visure catastali, mappe censuarie, certificati di iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati.

Da quanto innanzi viene, pertanto, esclusa la necessità di un'apposita relazione al riguardo.

Conseguentemente, si è regolarmente proceduto alla prosecuzione dell'incarico peritale ed alla:
"Predisposizione dell'elenco delle ipoteche iscritte, dei pignoramenti trascritti, delle domande giudiziali trascritte" riportati al punto 7).

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La procedura espropriativa in riferimento alla quale viene redatta la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata promossa dalla *Banca Popolare di Bari s.c.p.a.* con sede a Bari, al Corso Cavour, n.°19 ed è stata iscritta al n.°31/09 del R.G.E. del Tribunale di Potenza.

Il tutto, a seguito del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 27/04/2009 al Rep. n.°5669/7342 a favore dell'Istituto, per un credito di complessivi € 11.844,59, oltre interessi e spese alla data dal 10/10/06 in virtù di un contratto di conto corrente a base coperta, contrassegnato dal numero 17150330/01, stipulato in data 01/10/02 dal debitore con la Nuova Banca Mediterranea, filiale di Bella (Pz) il cui debito maturato non è stato a tutt'oggi estinto. In tale procedura non si è inserito alcun interventore.

• **QUESITO n.°2**

"Proceda ad una sommaria descrizione del bene"

- a) - *Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.°25, situato al piano primo della superficie di circa mq. 69,00 ed accessori nonchè cantina sita al piano terra della superficie di mq. 15, il tutto censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 di complessivi vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita di € 158,04.*

Riportati per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxx.

Confini:vano scala, appartamento [REDACTED] ed appartamento [REDACTED]

a) - Appartamento

Trattasi di un appartamento di circa mq. 69,00 netti (oltre a un piccolo balcone di mq. 3,00 ed un vano scala esterno), situato al piano primo di via Generale Della Chiesa n.°25, con annessa cantina di mq. 15 situata al piano terra, inseriti in un fabbricato più consistente, composto da n.°5 alloggi e relativi locali garage/cantine, realizzato alla metà degli anni '90 con contributi statali, erogati successivamente al sisma del 23/11/80.

Il fabbricato, disposto su due livelli oltre al piano sottotetto non abitabile è situato in zona residenziale dell'abitato di Bella, ma più periferica, denominata zona P.E.E.P.

L'accesso allo stabile avviene da strade comunali poco distanti.

L'appartamento oggetto di vendita è ubicato al piano primo ed è posto sull'ala nord dello stabile, raggiungibile da una scalinata esterna, a servizio della sola abitazione di cui si discute; la cantina invece è situata al piano terra, pur'essa è posta sull'ala nord ed è raggiungibile dall'area circostante il manufatto. Più precisamente è il terzo locale accessibile attraversando il sottoscala che consente l'ingresso all'abitazione sovrastante.

Il fabbricato in situ è facilmente individuabile in quanto è caratterizzato da prospetti esterni tinteggiati in colore giallo.

La struttura portante del complesso edilizio è in c.a e la muratura in blocchetti di calcestruzzo; i solai sono stati realizzati con travi in ferro e laterizio, la copertura a due falde inclinate è dotata di un sovrastante manto di tegole di tipo "Marsiglia"

Il fabbricato sia esternamente e sia internamente denota un buono stato di conservazione e manutenzione per effetto della recente epoca di costruzione.

L'abitazione di cui alla presente vendita si sviluppa su un unico livello e si compone attualmente di tre locali: angolo cottura – pranzo, salotto ed una camera da letto; completano la consistenza un bagno, un disimpegno centrale, un piccolo balcone, la scalinata esterna che consente l'accesso al solo appartamento ed il locale cantina ubicato al piano terra di cui si parlerà più innanzi.

La disposizione dei vani risulta organica e funzionale; i locali si sviluppano lateralmente al disimpegno centrale; gli ambienti risultano luminosi ed areati.

L'abitazione si presenta in buono stato di conservazione con finiture nuove ma di non di particolare valore. I pavimenti ed i rivestimenti murari sia dell'angolo cottura e sia del bagno sono realizzati in ceramica. Il bagno è dotato dei necessari sanitari: vaso, vasca, lavabo e bidet.

Le porte sono di nuova installazione ma di tipo economico, realizzate con pannelli di legno.

Gli infissi interni sono realizzati in legno dotati di cassettoni e di tapparelle avvolgibili in PVC di colore verde. L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, caldaia a gas, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

Il portone di ingresso è in legno. Le pareti sono tinteggiate di bianco.

L'altezza dei locali è circa mt. 2,90.

L'appartamento è dotato di un piccolo balcone con esposizione verso sud.

Dall'esterno, l'appartamento è agevolmente raggiungibile per mezzo di una scalinata, dotata di unica rampa e gradini rivestiti di marmo.

L'abitazione è servita di parcheggio pubblico nelle vicinanze.

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Destinazione	Consistenza e calcolo delle superfici interne nette		Superficie Esposizione	Condizioni
	Superficie Calpestabile	Coeffic.		
Cucina –Pranzo	mq. 26,28	1,00	mq. 26,28 Nord	Buono
Salotto	mq. 15,81	1,00	mq. 15,81 Sud	Buono
Letto	mq. 15,57	1,00	mq. 15,57 Sud	Buono
Disimpegno	mq. 3,62	1,00	mq. 3,62 Centrale	Buono
Bagno	mq. 7,28	1,00	mq. 7,28 Nord	Buono
Balcone	mq. 3,00	0,25	mq. 0,75 Sd	Buono
Scala	mq. 7,56	0,10	mq. 0,75 Nord	Buono

Superficie calpestabile: mq. 79,00

Superficie commerciale: mq. 70,00

b) -- Cantina

Trattasi di un piccolo locale utilizzato a cantina della superficie di circa mq. 15,00 mq. ed ubicato al piano terra del fabbricato già descritto posta lungo il prospetto nord dello stabile.

La forma in pianta di questo piccolo locale è rettangolare; i lati maggiori sono quelli che dall'ingresso si estendono verso l'interno.

Il locale, situato alla sinistra del sottoscala che conduce al piano superiore si raggiunge per mezzo dell'area circostante l'immobile.

Confina a destra e sinistra con altre cantine. L'altezza interna del locale è di circa mt. 3,00.

L'ingresso è dotato di una porta in ferro di colore verde.

Le pareti sono intonacate ed il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica.

Il locale è sprovvisto di finestre.

Buono è lo stato di conservazione interno per effetto della recente età di costruzione dell'immobile.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali					
Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Cantina	mq. 15,00	1,00	mq. 15,00	nord	Buone

Superficie calpestabile: mq. 15,00
Superficie commerciale: mq. 15,00

Possesso: L'abitazione è concessa in fitto a tale ; la cantina invece è detenuta dal medesimo debitore.

Conformità urbanistica: Ai fini urbanistici, l'immobile ricade in area P.E.E.P. ed edificato ai sensi della Lex 14/05/81 n.°219 in virtù di Buono Contributo n.°778 del 12/03/1991 (provvisorio) e n.°778/bis del 18/03/1999 (consuntivo).

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo urbanistico.

L'area ricade in zona R/4 (Rischio Molto Elevato) così come individuate nel Piano Stralcio per la tutela del Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità Interregionale di Bacino del fiume Sele.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate in data 15/05/1997.

L'accatastamento è stato redatto dal geom. Antonio Stolfi.

Lo stato attuale dell'appartamento risulta conforme all'accatastamento mentre vi è da riferire che allo stato, la consistenza della cantina risulta poco differente rispetto a quella censita. In effetti risulta di superficie superiore a quella riportata negli elaborati grafici dell'accatastamento di circa 3,00 mq. Quanto innanzi, per effetto di uno spostamento (allungamento) della parete divisionale interna, opposta all'ingresso che ha comportato un ampliamento dello stesso.

Non si è ritenuto conveniente effettuare le variazioni e gli aggiornamenti catastali, tenuto conto che trattasi di lievi modifiche.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento ad esclusione della superficie della cantina riconducibile, attualmente a circa 15,00 mq rispetto a quella censita di mq. 12,00.

b) - Locale garage sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano terra della superficie di mq. 14,00 censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4, categoria C/6, classe 6, rendita di € 33,47.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxx.

Confini: garage [redacted] e [redacted]

Trattasi di un garage della superficie di 14,00 mq. ed ubicato al piano terra del fabbricato già descritto. Più esattamente è posto sull'ala destra dell'immobile con esposizione verso sud.

La forma in pianta di questo locale dalla larghezza di mt. 3,00 è rettangolare; i lati maggiori sono quelli che dall'ingresso si estendono verso l'interno e cioè verso la cantina già descritta e con cui confina verso nord.

Il locale è raggiungibile per mezzo di un'area antistante l'immobile.

L'altezza interna è di mt. 3,00.

Rispetto al piazzale di accesso, il locale di cui si discute risulta essere il terzo sull'ala destra dello stabile ed attiguo ad altri garage.

L'ingresso è dotato di una porta realizzata in lamiera zincata avvolgibile, di colore grigio munita di apertura elettrica.

Le pareti sprovviste di finestre sono intonacate ed il pavimento è realizzato con mattonelle di ceramica.

Buono è lo stato di conservazione interno al locale che risulta collegato con la cantina sopra descritta attraverso una porta realizzata in pannello di legno.

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeffic.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Garage	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	Sud	Buone
Superficie calpestabile:	mq.	14,00			
Superficie commerciale:	mq.	14,00			

Possesso: Il locale unitamente all'appartamento è concesso in fitto a tale.....

Conformità urbanistica: Ai fini urbanistici, l'immobile ricade in area P.E.E.P. ed edificato ai sensi della Lex 14/05/81 n.°219 in virtù di Decreti di Concessione Contributo n.°778 del 12/03/1991 (provvisorio) e n.°778/bis del 18/03/1999 (consuntivo).

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo urbanistico.

L'area ricade in zona R/4 (Rischio Molto Elevato) così come individuate nel Piano Stralcio per la tutela del Rischio Idrogeologico redatto dall'Autorità Interregionale di Bacino del fiume Sele.

Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risultano regolarmente accatastata in data 15/05/1997.

L'accatastamento è stato redatto dal geom. Antonio Stolfi.

Lo stato attuale risulta difforme a quello accatastato. Infatti, per effetto dell'allungamento della cantina confinante, la consistenza attuale del locale risulta essere inferiore a quella censita e riportata negli elaborati grafici.

Non si è ritenuto conveniente, come per la cantina, effettuare le variazioni e gli aggiornamenti catastali, tenuto conto che trattasi di lievi modifiche.

I dati catastali attuali sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nel pignoramento ad esclusione della superficie riconducibile attualmente ad effettivi mq. 14,00 rispetto a quella censita di mq. 18,00.

• **QUESITO n.°3**

“Proceda alla identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati nel 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)”.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) - *Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano primo della superficie di mq. 69,00 ed accessori nonché cantina sita al piano terra della superficie di circa mq. 15, il tutto censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 di complessivi vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita di € 158,04.*

Riportati per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxx.

Confini: vano scala, appartamento [REDACTED] ed appartamento [REDACTED]

b) - *Locale garage sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano terra della superficie di mq. 14,00 censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4, categoria C/6, classe 6, rendita di € 33,47.*

Riportato per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Confini: garage [REDACTED] e [REDACTED]

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare sono stati correttamente individuati in situ. Lo stato attuale dei luoghi risulta fedelmente rappresentato nelle planimetrie delle unità immobiliari catastali rilasciate dall'U.T.E. per quanto attiene l'appartamento ubicato al piano primo. La consistenza attuale, invece, della cantina e del garage risulta differente rispetto a quella censita, come sopra specificato, per effetto dell'ampliamento della prima e riduzione di superficie del secondo.

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nelle visure catastali e vi è corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 27/04/2009 al Rep. n.°5669/7342 eccetto per le superfici dei locali cantina e garage.

- **QUESITO n.°4**
“Dica dello stato di possesso del bene, in particolare se il bene risulti occupato da terzi, dica in base a quale titolo”

Gli immobili oggetto della vendita, allo stato risultano solo in parte nella disponibilità del debitore. Infatti, l'abitazione ed il garage sono occupati dal sig.

- **QUESITO n.°5**
“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato”

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Bella il debitore ha contratto matrimonio il [REDACTED] in [REDACTED] con la sig.ra xxxxx, nata a xxx, in regime di comunione legale dei beni.

- **QUESITO n.°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”

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 08/06/2011 sono risultate le seguenti formalità:

- **IPOTECHE ISCRITTE:**

- 1) - Ipoteca giudiziale**

Iscritta in data 08/08/2002 al n.°2036/14440 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di S.E.M. s.p.a. (ora Equitalia s.p.a.), con sede in Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto del 29/07/02 rep. n.°4747 per un importo complessivo di € 58.494,98.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili oggetto del presente lavoro, ubicati alla via Generale della Chiesa del Comune di Bella:

- abitazione, sita al primo piano e cantina al piano terra, censiti al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10;

- garage situato al piano terra, censito al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4.

- 2) - Ipoteca legale**

Iscritta in data 19/01/2004 al n.°330/1446 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di S.E.M. s.p.a. (ora Equitalia s.p.a.), con sede in Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto del 16/12/03 rep. n.°12.737 per un importo complessivo di € 29.864,92. L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili oggetto del presente lavoro, ubicati alla via Generale della Chiesa del Comune di Bella:

- abitazione, situata al primo piano e cantina al piano terra, censiti al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10;
- garage, situato al piano terra, censito al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4.

3) - Ipoteca legale

Iscritta in data 19/03/2007 al n.°1317/7059 presso la CC.RR.II di Potenza, a favore di S.E.M. s.p.a. (ora Equitalia s.p.a.), con sede in Potenza in via della Tecnica, n.°18.

Il tutto, in virtù di atto del 05/03/07 rep. n.°29656 per un importo complessivo di € 30.569,48.

L'ipoteca veniva iscritta sugli immobili oggetto del presente lavoro, ubicati alla via Generale della Chiesa del Comune di Bella:

- abitazione situata al primo piano e cantina al piano terra, censiti al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10;
- garage, situato al piano terra, censito al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4.

• PIGNORAMENTI TRASCRITTI

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data 27/04/2009 al Rep. n.°5669/7342 a favore della Banca Popolare di Bari s.c.p.a. con sede in Bari al Corso Cavour, per un credito di complessivi € 11.844,59 oltre interessi e spese a far data dal 10/10/06, in virtù di contratto di conto corrente a base coperta, contrassegnato dal numero 17150330/01, stipulato in data 01/10/02 dal debitore con la Nuova Banca Mediterranea, filiale di Bella (Pz) il cui debito maturato non è stato estinto a tutt'oggi.

• ALTRE FORMALITA' TRASCRITTE

Nessuna per i beni pignorati.

• QUESITO n.°7

“Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

Gli immobili oggetto di espropriazione non sono soggetti ad alcun vincolo oltre alle formalità già citate.

• QUESITO n.°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”

Il più ampio fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di espropriazione immobiliare ricade in area P.E.E.P. denominata “Area Noviello - Lotto n.° 2” ed è stato realizzato,

con fondi pubblici, in virtù di Decreti di Concessione Contributo n.°778 del 12/03/1991 (provvisorio) e n.°778/bis del 18/03/1999 (consuntivo) rilasciate dal Comune di Bella, ai sensi della Legge 219/81.

Il Progetto principale dell'opera fu redatto dagli Arch. Piergiuseppe Pontrandolfi e Antonio Stefano Miglionico di Potenza per un importo complessivo di £. 472.197.997, di cui £. 403.816.287 per lavori a misura e £. 63.381.710 per spese tecniche, di detto importo £. 415.504.320 furono ammesse a contributo.

Il deposito delle strutture presso il Genio Civile di Potenza è avvenuto in data 14/03/90 al n.° 424, con integrazione del 26/07/94 al n.° 484 relativamente alla costruzione del muro di sostegno.

Le strutture edilizie furono collaudate dall'Ing. Antonio Martone ed il certificato depositato al Genio Civile in data 28/11/96 al n.°489.

L'esecuzione dei lavori fu affidata dal condominio all'impresa [REDACTED] ebbero inizio il 23/02/94 ed ultimazione il 2/07/96 nonché certificati con verbale redatto il 9/8/96.

Lo stato finale fu redatto in data 13/04/99, per un importo complessivo delle opere di £. 595.661.475 al netto di IVA, così suddivise:

- Per lavori a misura del fabbricato.....	£.	477.139.380
- Per lavori a misura del muro di sostegno.....	£.	31.612.275
-		
- Totali lavori a misura.....	£.	508.751.655
- Per spese tecniche.....	£.	86.909.820
-		
- Totali generale netto.....	£.	595.661.475

Dal raffronto degli elaborati resi dal Comune di Bella per le unità immobiliari di xxxxxxxxxxxxxxxx il contributo Provvisorio Concesso è stato di £. 80.406.480, il Contributo a Consuntivo e di £. 95.382.300 il consuntivo Definitivo.

Il Certificato di Regolare Esecuzione è stato emesso in data 07/06/99.

La Dichiarazione di Abitabilità per tutte le unità immobiliari è stata emessa in data 16/04/99.

La consistenza attuale dell'abitazione risulta conforme a quella autorizzata. Invece, la consistenza attuale della cantina e del garage (confinanti) risulta difforme, se pur di poco a quella autorizzata per effetto di alcune modifiche divisionali che hanno comportato l'ampliamento della lunghezza del primo locale di circa 1,00 mt. riducendo di pari dimensioni quella del secondo e cioè del garage.

• **QUESITO n.°9**

“Determini il valore del bene pignorato con l'indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).

- Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo degli immobili oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*” che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è

dunque quello del “valore venale” dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima.

Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento “*sintetico - comparativo*”, basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, ecc...

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, nonché lo stato di locazione.

In sintesi si è proceduto alla stima con il “*metodo di confronto*”, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove} \quad S = \text{superficie}; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per le abitazioni simili a quelli oggetto di stima, in quella zona e per la medesima tipologia (*trattasi di recenti vendite*), anche per effetto della esigua richiesta, allo stato attuale, sono stati fissati intorno ad €/mq 1.000,00 di superficie interna netta, in buono stato di conservazione, manutenzione, uguale metratura, posizione, ecc..... di circa €/mq 400 - 500 di superficie interna netta per quanto attiene i garage.

Sulla base di quanto sopra esposto, per effetto delle caratteristiche dei beni, e cioè *trattasi di unità immobiliari in buono stato di conservazione e manutenzione, inseriti in nuova costruzione, agevole accessibilità, buona posizione, ecc....* la scrivente ha ritenuto congruo assegnare un valore attuale, accertato di:

- €/mq 1.000,00 di superficie commerciale netta all'abitazione
- €/mq 450,00 di superficie commerciale netta al garage
- €/mq 400,00 di superficie commerciale netta alla cantina



I valori fissati per una corretta valutazione sono stati raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, *questi ultimi ancorchè "sempre inferiori rispetto alle situazioni locali" rappresentano l'ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio*, pertanto, i valori assegnati, tenuto conto anche di questo raffronto e rilevato che queste valutazioni rispetto alle situazioni locali sono, in genere, deprezzate di una percentuale del 30-40 %, le valutazioni assegnate sono ritenute corrette e congrue e pertanto in linea con quelle della Banca dati.

Nel Comune di *Bella*, infatti, nella zona periferica i valori delle:

abitazioni civili di "tipo normale" variano:

- da un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 650,00 al mq.

box di "tipo normale" variano:

- da un minimo di € 275,00 ad un massimo di € 335,00 al mq.



• **VALUTAZIONE DEI BENI:**

a) - *Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano primo della superficie di mq. 69,00 ed accessori nonchè cantina sita al piano terra della superficie di circa mq. 15, il tutto censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 di complessivi vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita di € 158,04.*

Riportati per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Confini: vano scala, , appartamento [redacted] ed appartamento [redacted]

Valore = S.c.n. x V. mq =

Valore abitazione = mq. 70,00 x €/mq. 1.000,00 = € 70.000,00

Valore cantina = mq. 15,00 x €/mq. 400,00 = € 6.000,00

Valore Totale.....€ 76.000,00

- VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO BASE: € 76.000,00

b) - *Locale garage sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano terra della superficie di mq. 14,00 censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4, categoria C/6, classe 6, rendita di € 33,47.*

Riportato per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxx.

Confini: garage [redacted] e [redacted]

Valore = S.c.n. x V. mq =

Valore garage = mq. 14,00 x €/mq. 450,00 = € 6.300,00

- VALORE TOTALE DEL BENE-----PREZZO BASE: € 6.300,00

Riepilogo generale:

• A) - *Valore complessivo dei beni facenti capo a xxxxxxxxxxxxxx:*

- valore totale del bene a) appartamento +cantina€ 76.000,00

- valore totale del bene b) garage.....€ 6.300,00

Valore complessivo€ 82.300,00

• **QUESITO n.°10**

“Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati”

Per quanto attiene la vendita degli immobili oggetto di pignoramento, al fine di consentire una più vantaggiosa occasione di vendita si è provveduto a formare “n.°2 lotti”, uno comprensivo dell'appartamento e del locale cantina, per così come accatastati e con il medesimo identificativo catastale ed uno comprensivo del solo garage, identificato in atti dell'U.T.E. invece, con assestante identificativo.

Il tutto come segue:

• LOTTO n.° 1 del valore di Euro 76.000,00 composto dal bene a);

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano primo della superficie di mq. 69,00 ed accessori nonchè cantina sita al piano terra della superficie di circa mq. 15, il tutto censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 di complessivi vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita di € 158,04.

Riportati per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Confini: vano scala, , appartamento [redacted] ed appartamento [redacted]

VALORE DEL LOTTO -----PREZZO BASE: Euro 76.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO n.° 2 del valore di Euro 6.300,00 composto dal bene b):

Locale garage sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano terra della superficie di mq. 14,00 censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4, categoria C/6, classe 6, rendita di € 33,47.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxx.

Confini: garage [REDACTED] e [REDACTED]

VALORE DEL LOTTO ----- PREZZO BASE: Euro 6.300,00



- QUESTO n.°11

Nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero”.

Nel caso in esame, i beni di cui al pignoramento sono riconducibili per la quota dell'intero al debitore sig. xxxxxxxxxxxxxx, per effetto di Atto di Permuta per Notar Francesco Carretta del 24/10/1998 rep. n.°9146 Racc. n.° 4330, trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 16/11/98 al Rg. nn.° 13.006/15367. Pertanto, trattando il pignoramento la quota dell'intero dei cespiti non si è ritenuto procedere alla separazione della quota in natura.

- QUESTO n.°12

“Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato”

Dalle indagini effettuate in loco, è emerso che la tipologia di immobile e la posizione dello stesso può essere locata ad un canone mensile di € 150,00 - 200 (deposito e cantina ivi compreso). Tra l'altro, il canone mensile pagato dai locatari per l'abitazione ed il garage è pari ad € 150,00 mensili, come si evince dal Contratto di locazione del 25/05/10.

- QUESTO n.°13

“Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente 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)”

I > Riepilogo generale: Beni oggetto di vendita:

- LOTTO n.° 1 del valore di Euro 76.000,00 composto dal bene a):

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa

n.° 25, situato al piano primo della superficie di mq. 69,00 ed accessori nonchè cantina sita al piano terra della superficie di circa mq. 15, il tutto censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 10 di complessivi vani 4,5, categoria A/3, classe 3, rendita di € 158,04.

Riportati per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxx.

Confini: vano scala, , appartamento [REDACTED] ed appartamento [REDACTED]
VALORE DEL LOTTO ----- **PREZZO BASE: Euro 76.000,00**

- LOTTO n.° 2 del valore di Euro 6.300,00 composto dal bene b):

Locale garage sito nel Comune di Bella, alla via Generale della Chiesa n.° 25, situato al piano terra della superficie di mq. 14,00 censito in N.C.E.U. al foglio di mappa 10 part. n.°1071 sub 4, categoria C/6, classe 6, rendita di € 33,47.

Riportato per i diritti dell'intero in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Confini: garage [REDACTED] e [REDACTED]

VALORE DEL LOTTO ----- **PREZZO BASE: Euro 6.300,00**

- QUESITO n.°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 ogni caso di costruzione anche degli interni”.

Per quanto attiene l'individuazione planimetrica degli immobili oggetto di pignoramento, si rimanda alla documentazione tecnica a corredo della presente relazione.

Parimenti, al fine di un'esatta individuazione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
** ** *

La presente relazione scritta viene depositata in un originale per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 10/10/2011

Il C.T.U.
(geom. Giovanna Laino)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it