

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO



DA

MEDIO SUD

CONTRO

[REDACTED]

Giudice Relatore: Dr.ssa Emanuela MUSI



Numero R.G.E: 6/96 + 116/95 + 219/95

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA E RICHIESTA CHIARIMENTI

Potenza, li 02.10.2013



Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA RELATIVA AI VARI LOTTI;
2. CONCLUSIONI



APPENDICI

- A. Conferimento Incarico;
- B. Verbale di sopralluogo

ALLEGATI

- A. Documentazione relativa alle p.lle 151 - 743 del Foglio n° 19;
- B. Documentazione relativa alle p.lle 1724 -1728 del Foglio n° 30;
- C. Documentazione relativa al Lotto n°29;
- D. Documentazione relativa al Lotto n°25;



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Emanuela MUSI, nell'udienza del 08 Luglio 2011 e del 22/03/2013 ha conferito al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 6/96+116/95+219/95 promosso da MEDIOSUD in danno di [REDACTED] formulando i quesiti come riportato nei seguenti provvedimenti:

1. Provvedimento del G.E. del 08.Giugno 2011 (Allegato A).

✓ *Provveda il nominato C.T.U. alla stima ed agli accertamenti con riferimento ai seguenti beni:*

" Terreno con entro stante fabbricato rurale in Potenza alla c.da Botte foaglio 19 p.lia 151 e 743" nonché

" Terreni in Potenza alla c.da Macchia Romana foaglio 30 p.lia 1728-1724 ";

2. Provvedimento del G.E. del 07 Marzo 2013 (Allegato A).

" Verifica dello stato attuale di fatto e la regolarità edilizia del lotti n° 29 – 25 "

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente relazione a cui hanno fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica ;
- far richiesta all' Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto del procedimento compresi i piani attuativi e in essere relativi alle varie zone in cui sono ubicati i detti immobili;
- effettuare le visure catastali aggiornate relative agli immobili oggetto del procedimento;
- acquisire alcuni atti notarili relativi al trasferimento di parte degli immobili avvenuti in date successive alla data dell'atto di pignoramento.

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA RELATIVA AI VARI LOTTI

A seguito degli incarichi conferiti dal G.E., a seguito della documentazione in atti e della documentazione acquisita e a seguito dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto ha ritenuto opportuno evidenziare al G.E. tutte le problematiche riscontrate, al fine di avere dei chiarimenti utili per il prosieguo delle operazioni.

Di seguito si riportano le informazioni suddivise in base ai provvedimenti del G.E.

Provvedimento del G.E. del 08.Giugno 2011

✓ *Provveda il nominato C.T.U. alla stima ed agli accertamenti con riferimento ai seguenti beni:*

“Terreno con entro stante fabbricato rurale in Potenza alla c.da Botte foglio 19 p.lla 151 e 743” nonché

“Terreni in Potenza alla c.da Macchia Romana foglio 30 p.lla 1728-1724”;

In merito alla stima ed agli accertamenti relativi al “Terreno con entro stante fabbricato rurale in Potenza alla c.da Botte foglio 19 p.lla 151 e 743” da indagini effettuate il sottoscritto ha rilevato quando di seguito riportato :

- che l'Atto di Pignoramento Immobiliare, datato **12 Gennaio 1996**, con il quale il MEDIO CREDITO DEL SUD S.p.a. sottoponeva ad esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare comprendeva, tra i tanti beni, anche i Terreni di Proprietà di [REDACTED] ubicati in agro di Potenza alla c.da Botte con fabbricato rurale esteso HA. 00,90,60 in catasto al foglio 19 particella 151 (ex 151/A) e 743 (ex 743/A);
- che dalle visure catastali storiche effettuate la **p.lla 151** del foglio 19 è stata soppressa con frazionamento del 19.02.1993 n.232,2/1992 in atti dal 22.03.1995 VRU 232-92/93 e sono state generate le **p.lle n° 1206 e 1207**;
- che come riportato nella relazione del Notaio Di Lizia con atto per Notaio di Lizia del **19 Giugno 1995** trascritto in data 26.06.1995 al n. 8056/7036 “ [REDACTED] vendeva a Granieri Anna porzione di fabbricato distinto al NCEU del Comune di Potenza alla c.da Botte al Foglio 19 p.lla 1207 sub 1 con circostante terreno esteso per are 79,25 distinto al NCT del Comune di Potenza al Foglio 19 p.lla 1206 di are 79,25 (il tutto derivante dalla p.lla 151) “. Con atto sempre per Notaio di Lizia del **19 Giugno 1995** trascritto in data 26.06.1995 al n. 8057/7037 “ [REDACTED] vendeva a Galasso Angelo porzione di fabbricato

sviluppatasi su due livelli piano primo e secondo di 8.5 vani distinto al NCEU del Comune di Potenza alla c.da Botte al Foglio 19 p.lla 1207 sub 2"

- che dalle visure aggiornate effettuate e allegare alla presente, la p.lla 1206 e 1207 sub 1 del foglio 19 del Comune di Potenza Potenza risulta intestata a Granieri Anna mentre la particella 1207 sub 2 del foglio 19 del Comune di Potenza Potenza risulta intestata a Galasso Angelo;
- che la particella riportata nel NCT al foglio 19 al n° 743 alla data odierna risulta intestata a [REDACTED] nato ad Avigliano il 26.03.1944, esecutato;
- che da verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Potenza la particella 743 risulta completamente asservita (priva di volumetria);
- dal sopralluogo effettuato tale particella risulta facente parte di un unico lotto che comprende sia le p.lle n° 1206-1207 e sia la p.lla743, si evidenzia inoltre che come riscontrabile dalla documentazione fotografica e dall'ortofoto, entrambe allegare alla presente, sulla p.lla 743 insiste sia il cancello di ingresso e sia la strada che consente l'accesso al fabbricato (p.lla 1207) e alla particella 1206, la quale diversamente risulterebbero interclusa;
- che a tal proposito è stata fatta richiesta, presso gli uffici Tecnici del Comune di Potenza, di poter acquisire le C.E. n°397/83 e 675/83 intestate a [REDACTED], relative alla costruzione del Fabbricato Rurale (oggi p.lla 1207) per stabile se tale particella è stata indicata come accesso al fabbricato stesso, alla data odierna il sottoscritto, nonostante i vari solleciti, non ha ricevuto alcuna risposta in merito, si precisa che tale informazione risulterebbe importante ai fini della valutazione;

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene far presente al G.E. che la p.lla 151 del Foglio 19 risultava soppressa già alla data dell'atto di pignoramento ed inoltre che le particelle derivante da essa, per la precisione la p.lla 1206-1207 del Foglio 19, sono state oggetto di vendita in data antecedente al predetto atto di pignoramento, il tutto come evidenziato anche nella relazione notarile depositata in cancelleria.

In merito alla p.lla 743 del Foglio 19 si evidenzia che la stessa alla data odierna risulta di proprietà di [REDACTED], non risulta essere stata oggetto di alcuna vendita e risulta completamente asservita ed utilizzata come accesso principale alla particella 1206 e al fabbricato p.lla 1207.

Il sottoscritto, per la stima della predetta particella, *particella non stimata nella precedente perizia*, è in attesa di prendere visione delle concessioni edilizie relative alla costruzione del fabbricato rurale rilasciate dal Comune di Potenza, per verificare se la stessa è stata utilizzata a garanzia dell'accesso del realizzando fabbricato, essendo la particella n°1206, su cui insiste il fabbricato, interclusa.

In merito alla stima ed agli accertamenti relativi al "Terreni in Potenza alla c.da Macchia Romana foglio 30 p.lla 1728-1724" da indagini effettuate il sottoscritto ha rilevato quando di seguito riportato:

- che l'Atto di Pignoramento Immobiliare, datato **12 Gennaio 1996**, con il quale il MEDIO CREDITO DEL SUD S.p.a. sottoponeva ad esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare comprendeva, tra i tanti beni, anche i Terreni di Proprietà della [REDACTED] ubicati in agro di Potenza alla c.da Macchia Romana individuati al N.C.T. al Foglio 30 p.lle n° 1724 – 1728;
- che le particelle n° **1728** del foglio 30 di mq. **61** e n° **1724** del foglio 30 di mq. **5** per atto del Notaio Simone del **28 Aprile 2000** sono state oggetto di compravendita tra [REDACTED], in qualità di amministratore Unico della [REDACTED] e [REDACTED] nella qualità di presidente della Società Cooperativa Edilizia Futura A.r.l., in particolare la vendita di tali particelle riguarda la "QUARTA VENDITA". All'art. 4 di tale vendita era riportata la dicitura "La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e libera disponibilità di quando alienato,... Fa eccezione il **Pignoramento Immobiliare** notificato il 12 Gennaio 1996 ...".
- che per atto del notaio Simone del **3 Maggio 2004** la Società Cooperativa Edilizia Futura A.r.l. cede e trasferisce al Comune di Potenza, il quale accetta ed acquista, la particella n° **1728** del foglio 30 di mq. **61**. In tale atto si dichiara che "trattasi di terreno con piena e libera proprietà senza che sullo stesso gravino ipoteche ne diritti reali a favore di terzi".
- Che dalle visure catastali aggiornate e allegate alla presente la **p.lla 1728** del foglio 30 del Comune di Potenza risulta intestata a COMUNE DI POTENZA mentre la particella **1724** del foglio 30 del Comune di Potenza risulta intestata a SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA FUTURA A.R.L.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene di far presente al G.E. che le particelle registrate folgio 30 p.lla 1728-1724 rispettivamente di 61 mq e 5 mq, sono state oggetto di atti di compravendita in date successive all'atto di pignoramento, il tutto come evidenziato anche nella relazione notarile.

Provvedimento del G.E. del 07 Marzo 2013

" Verifica dello stato attuale di fatto e la regolarità edilizia dei lotti n° 29 – 25 "



In merito al **LOTTO 29** da indagini effettuate il sottoscritto ha rilevato, quando di seguito riportato.

- Che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del **12 Gennaio 1996**, il **MEDIOCREDITO DEL SUD S.p.a.** sottoponeva ad esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare erano compresi ,tra i tanti beni, anche il Suolo Edificatorio di Proprietà della [REDACTED] ubicati in agro di Potenza alla c.da Poggio tre Galli individuati al N.C.T al Foglio 46 particelle 79 – 374 – 1353 - 1354 – 1361 – 1362 – 1368 – 1369 – 1378 – 1379 – 1380 per una superficie complessiva di mq 1932;
- che tali beni nella relazione tecnica e di stima il precedente C.T.U. erano stati individuati con il **Lotto n° 29** e che allo stesso era stato attribuito un valore economico legato alla potenzialità edificatoria dello stesso;
- che dalla relazione del Notaio di Lizia si evince che alcune delle particelle oggetto di tale lotto avrebbero subito variazioni in quando risulterebbero occupate da strade, anche se lo stesso afferma che da approfondimenti ipocatastali e dalle visure catastali tutto ciò non risulterebbe.

Ciò premesso il sottoscritto al fine di dare al G.E. tutte le informazioni di carattere generale relative al **Lotto n° 29** oggetto del presente procedimento ha ritenuto:

- effettuare vari sopralluoghi presso gli immobili, come testimoniato dal verbale di sopralluogo e dalla documentazione fotografica;
- acquisire presso gli Uffici Tecnici del Comune di Potenza tutte le informazioni utili per espletare l'incarico in maniera chiara ed inequivocabile;
- effettuare le visure catastali aggiornate delle singole particelle;

il tutto allegato alla presente.

Dall'esamina delle visure catastali è emerso che le particelle non hanno subito alcuna variazione ne di intestazione (risultano a tutto oggi intestate a [REDACTED]) e ne di superficie, ad eccezione delle particelle **n° 79 e 1380**.

In merito alla **particella 79** la stessa, come rilevabile dalla visura storica è stata oggetto di un accertamento da parte dell'agenzia del territorio (**VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 n . 4083.1/2012 in atti dal 25/04/2012 (protocollo n . PZ0089695)**). A seguito di tale variazione il fabbricato rurale ad oggi risulta intestata a [REDACTED]



[REDACTED] e riportato nel **N.C.E.U.** al **Foglio n° 46 p.lla 4249 sub 1** - cat A/3 - classe 6 - consistenza 3 vani - rendita € . 201.42.

In merito alla **particella 1380** la stessa, come rilevabile dalla visura storica, era registrata nel **N.C.T.** come terreno a destinazione seminativo; a seguito di accertamenti da parte dell'Agenda del Territorio su tale particella è stata effettuata una **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 25/04/2012 n . 4026.1/2012 in atti dal 25/04/2012 (protocollo n . PZ0089579). A seguito di tale variazione la particella 1380 ad oggi risulta intestata a [REDACTED] e riportato nel **N.C.E.U.** al **Foglio n° 46 p.lla 4231 sub 1** cat C/2 - classe 6 - consistenza 16 mq - rendita € . 52.89.

Si evidenzia inoltre che tali variazioni andrebbero definite da parte del proprietario o in alternativa verranno definite da tecnici incaricati dal catasto addebitando le spese di istruttoria.

Ciò premesso durante il sopralluogo si è potuto rilevare che il fabbricato registrato al **N.C.E.U.** al foglio **46 p.lla 4249 sub 1** (ex p.lla 79) è costituito da un costruzione unifamiliare a due piani fuori terra di forma rettangolare di dimensioni esterne 6.50 x 8.50 m il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Tale fabbricato risulta adibito al Piano Terra a deposito/garage e al piano primo ad abitazione. L'accesso al Piano terra è garantito da una porta in ferro larga 2.25m mentre l'accesso al Piano Primo è garantito da una scala esterna che termina su un ballatoio da cui si accede all'immobile.

Interamente il piano terra, destinato deposito/garage con H.int pari 3.00m, risulta intonacato e pitturato, dotato di pavimentazione in battuto di cemento e di un piccolo bagno inutilizzabile. Tale ambiente, dotato di impianto elettrico e idrico, necessiterebbe perlomeno di manutenzione ordinaria.

Nella parte posteriore del locale è presente un'intercapedine, larga circa 1.95 m, con al funzione di distaccare il terrapieno dal muro perimetrale, tale zona ad oggi risulta inaccessibile in quanto il muro di sostegno del terrapieno risulta pericolante.

Il Piano Primo destinato ad abitazione risulta intonacato e pitturato, dotato di pavimentazione con mattonelle di granito e infissi in legno con vetro singolo e dotati di scuretti interni. Tale ambiente risulta collegato alla rete idrica, elettrica e fognaria mentre il riscaldamento è affidato ad una piccola stufa a legna.

Tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina risultano dotate di aperture verso l'esterno.

In termini di distribuzione interna tale piano risulta caratterizzato da:

- Zona ingresso-soggiorno: mq netti 16.85
- Letto: mq. netti 18.30
- Bagno: mq. netti 2.80
- Cucinino: mq. netti 3.20

A tale piano sono abbinati il ballatoio esterno con superficie netta di circa mq 7.00 e un terrazzo di circa 20 mq, quest'ultimo attualmente non accessibile in quanto la porta di accesso è stata chiusa per consentire la realizzazione della parete cucina.

Il fabbricato, risalente presumibilmente agli anni '60, strutturalmente risulta realizzato in muratura portante.

Esternamente il fabbricato risulta in pessime condizioni e necessiterebbe sia di manutenzione ordinaria che straordinaria.

L'accesso al fabbricato è ubicato su Via Vienna.

Alla data del sopralluogo tale fabbricato risulta occupato da circa 4 anni dal Sig. GIOVIALE Michele, così come dichiarato nel verbale dal padre GIOVIALE Giovanni, mentre precedentemente, il medesimo fabbricato, risultava occupato dall'intero nucleo familiare di quest'ultimo. Si precisa inoltre che il Sig. Gioviale Giovanni ha dichiarato che tale immobile è stato occupato sempre senza alcun contratto di locazione e a titolo gratuito, e che tale concessione era stata fatta dal precedente proprietario dell'immobile, il Sig. Marchese.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del fabbricato ubicato, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici utili ai fini della valutazione:

<u>Numero Piani Fuori Terra:</u>	2		
<u>Destinazione Piano Terra :</u>	Deposito / Garage	H. int.	3.00 m
<u>Destinazione Primo Piano:</u>	Abitazione	H. int.	3.00 m
<u>Superficie Lorda Deposito:</u>	mq. 55,00		
<u>Superficie Lorda Abitazione:</u>	mq. 55,00		
<u>Superficie ballatoio</u>	mq. 7,00		
<u>Superficie Terrazzo</u>	mq. 20,00		

Tutto ciò detto è riscontrabile dalla documentazione fotografica, dal verbale di sopralluogo e dal rilievo planimetrico allegati alla presente.

In merito alla particella riportata nel N.C.E.U. al **Foglio n° 46 p.lla 4231 sub 1** (ex p.lla 1380) dal sopralluogo si è potuto rilevare che la stessa risulta in completo stato di abbandono e pericolante come testimonia la documentazione fotografica allegata alla presente.

Pertanto per la suddetta particella dovrebbe essere fatta una comunicazione al catasto per segnalare che trattasi di fabbricato pericolante (collabente) in modo da far aggiornare la visura ed eliminare la rendita.

Ai fini del procedimento tale fabbricato non verrà preso in considerazione per la valutazione del lotto.

In merito ai **terreni** facenti parte del lotto n° 29 dal sopralluogo si è rilevato che sono privi di recinzione e riversano stato di abbandono. Sulla p.lla 1361 ricade un altro fabbricato pericolante, non rilevato dall'agenzia del territorio, non utilizzato e che non verrà preso in considerazione per la valutazione del lotto.

Si precisa che con **atto del 27.08.2001** (successivo all'atto di pignoramento) n.rep. 18763 per Notaio Coviello Incoronata, la società Galasso Costruzioni s.r.l. vendeva alla CO.GE.-s.r.l. **i diritti di cubatura** residua relativa alle particelle registrate al N.C.T. al **Foglio 46 n° 374-1353-1354-1361-1362-1368-1369-1378-1379-1380**, pertanto allo stato attuale sarà possibile utilizzare la sola volumetria del fabbricato esistente.

In merito alla possibilità, evidenziata nella relazione del Notaio di Lizia, che alcune delle particelle oggetto di tale lotto avrebbero subito variazioni in quanto risulterebbero occupate da strade, il sottoscritto dal sopralluogo effettuato e dall'esamina dei documenti già acquisiti presso gli uffici tecnici del Comune di Potenza, allegati alla presente, può affermare che le particelle oggetto del presente procedimento non sono state interessate dalla realizzazione della strada denominata Via Vienna.

In ultimo il sottoscritto evidenzia che dal punto di vista urbanistico il **lotto 29** faceva parte del Piano Particolareggiato Zona G del Comune di Potenza, piano alla data odierna scaduto, che prevedeva una specifica norma per gli edifici esistenti.

Alla luce di tutto ciò detto il sottoscritto può affermare che il LOTTO n°29 può essere così descritto:

Piena Proprietà su suolo in Potenza, alla c.da Poggio tre Galli con entrostanti fabbricati di cui due non agibili ed uno a destinazione residenziale e deposito/garage individuati in catasto al **N.C.T del Comune di Potenza**

Foglio 46 particelle

- **374**, seminativo cl.2 sup. 00.01.45, R.D. 0.37, R.A. 0.26;
- **1353**, seminativo cl.2 sup. 00.01.19, R.D. 0.31, R.A. 0.22;
- **1354**, seminativo cl.2 sup. 00.02.64, R.D. 0.68, R.A. 0.48; (Superficie e rendite rettificata rispetto alla relazione notarile)
- **1361**, seminativo cl.2 sup. 00.01.20, R.D. 0.31, R.A. 0.22;
- **1362**, seminativo cl.2 sup. 00.02.07, R.D. 0.53, R.A. 0.37;
- **1368**, seminativo cl.2 sup. 00.01.45, R.D. 0.37, R.A. 0.26;
- **1369**, seminativo cl.2 sup. 00.02.14, R.D. 0.55, R.A. 0.39;
- **1378**, seminativo cl.2 sup. 00.00.10, R.D. 0.03, R.A. 0.02;
- **1379**, seminativo cl.2 sup. 00.03.19, R.D. 0.82, R.A. 0.58;
- **1380**, seminativo cl.2 sup. 00.02.86, R.D. 0.74, R.A. 0.52 (su tale particella è stato inserito il fabbricato riportato alla p.lla 4231 sub 1)

in catasto al N.C.E.U. del Comune di Potenza

- Foglio 46 particelle
- 4249 sub 1- cat A/3 - classe 6 – consistenza 3 vani – rendita €. 201.42; (ex p.lla 79 al N.C.T.)
- 4231 sub 1 cat C/2 - classe 6 – consistenza 16 mq – rendita €. 52.89.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene di far presente al G.E. che le particelle oggetto del presente lotto sono state oggetto di *trasferimento dei diritti di cubatura* in data successiva all'atto di pignoramento, il che naturalmente provoca una riduzione del valore commerciale dell'intero lotto.

In merito al **LOTTO 25** da indagini effettuate il sottoscritto ha rilevato quando di seguito riportato:

- Che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del **12 Gennaio 1996**, il MEDIOCREDITO DEL SUD S.p.a. sottoponeva ad esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare erano compresi ,tra i tanti beni, anche i Terreni di Proprietà della [redacted] ubicati in agro di Potenza alla c.da Verderuolo individuati al N.C.T. al Foglio 30 particelle 8 - 15 - 21 -7;
- che tali beni nella relazione tecnica e di stima il precedente C.T.U. erano stati individuati con il **Lotto n° 25** e che allo stesso era stato attribuito un valore economico legato alla potenzialità edificatoria dello stesso;
- che dalla relazione del Notaio di Lizia si evince che tale lotto necessita di approfondimenti soprattutto riguardo al **fabbricato rurale** insistente sulle particelle oggetto di vendita;
- che dalle verifiche catastali storiche effettuate le particelle oggetto del procedimento alla data dell'atto di pignoramento (12 Gennaio 1996) erano state già oggetto del *frazionamento del 27/10/1993 n . 7647 .5/1993 in atti dal 27/10/1993*, frazionamento che aveva generato, come già riportato nella relazione notarile, nuove particelle.
- che in merito al fabbricato esistente sui terreni si è riscontrato una contraddizione tra quanto riportato nel catasto terreni e nel catasto urbano. Infatti lo stesso fabbricato nel **N.C.T. è riportato al foglio 30 p.lla 1626 (ex 7)** come *fabbricato rurale di mq. 160* mentre al **N.C.E.U. è riportato al foglio 30 p.lla 7 sub 2 cat. A/7 vani 4.5 R.C. €. 546,15**. Ciò premesso sarebbe necessario effettuare una variazione catastale ossia un tipo mappale di collegamento tra il N.C.T e il N.C.E.U oltre alla variazione, nel N.C.E.U, della categoria catastale classificando il suddetto fabbricato come collabente (fabbricato pericolante) e quindi privo di rendita.

Si evidenzia inoltre che tale fabbricato nel lontano Maggio 2004 è stato già oggetto, da parte del sottoscritto per incarico della dott.ssa Perasole, di intervento di messa in sicurezza a causa dello stato di abbandono e del

continuo fenomeno di degrado generato dalla mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Ad oggi tale situazione, come riscontrato durante il sopralluogo, è peggiorata significativamente.

- In merito ai terreni si evidenzia che la particella registrata al **N.C.T al foglio 30 al n°1634 (ex 1513 ex 8)** ha subito negli anni vari passaggi in particolare è stata oggetto di una prima vendita tra la società [REDACTED] per mezzo di **SCRITTURA PRIVATA** del 22/04/2000 Voltura n . 2200 .1/2000 in atti dal 03/10/2000 (protocollo n . 72791) Repertorio n .: 39322 Rogante: **BEATRICE SIMONE** Sede: **POTENZA** Registrazione: **UR** Sede: **POTENZA** n: 274 del 16/05/2000 **COMPRAVENDITA** mentre alla data odierna risulta intestata a **VERRASTRO Vincenzo** nato a **AVIGLIANO** il 08/04/1944 per mezzo di **SCRITTURA PRIVATA** del 16/05/2000 Voltura n . 2965 .1/2000 in atti dal 21/11/2000 (protocollo n . 00041585) Repertorio n .: 39489 Rogante: **BEATRICE SIMONE** Sede: **POTENZA** Registrazione: **UR** Sede: **POTENZA** n: 306 del 31/05/2000 **COMPRAVENDITA**;
- In merito alla particella registrata al **N.C.T al foglio 30 al n°1638 (ex 1516, ex 1446, ex 15)** si evidenzia che la stessa risulta occupata da aree urbanizzate ed inoltre, da quanto appreso presso gli uffici comunali, risulta essere stata ceduta al Comune. Alla data odierna però risulta ancora intestata a [REDACTED]
- In merito ai terreni alla particella registrata al **N.C.T al foglio 30 al n°3558 (ex 2358 ex 21)** si evidenzia che la stessa risulta essere stata **soppressa** a seguito di una variazione del tipo mappale avvenuta il 06.03.2013 ed in più dalla data del 08.09.2005 (quindi successivamente al data dell'atto di pignoramento) risulta di proprietà della **CISMI srl** a seguito di **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 08/09/2005 Trascrizione n . 10824 .1/2005 in atti dal 12/09/2005 Repertorio n .: 55757 Rogante: **SIMONE BEATRICE** Sede: **POTENZA** Registrazione: Sede: **COMPRAVENDITA**, il tutto come riportato nelle visure catastali aggiornate;
- In merito alla particella registrata al **N.C.T al foglio 30 al n°1636 (ex 1516, ex 1446, ex 15)**, secondo quanto previsto dal piano di Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica dell'area denominata C5/C6 del P.R.G. del Comune di Potenza, si evidenzia che la stessa doveva essere destinata ad un percorso pedonale pur mantenendo i diritti edificatori in capo al proprietario;

Tutto ciò premesso il sottoscritto ritiene che, in merito al **Lotto n°25**, a seguito delle problematiche riscontrate è opportuno valutare insieme al G.E. gli interventi più opportuni da adottare.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Roberto MISSANELLI con la presente relazione, a seguito delle problematiche riscontrate per i singoli immobili e in attesa di ricevere l'ulteriore documentazione già richiesta agli enti pubblici chiede al G.E. chiarimenti al fine di poter proseguire le operazioni e la valutazione finale dei singoli immobili.

In particolare si chiede:

1. Se le particelle del foglio 19 n° 1206 e 1207 (ex p.lla 151) essendo state vendute prima dell'atto di pignoramento devono essere escluse dalla vendita;
2. Se le particelle del foglio 30 n° 1724 e 1728, essendo state vendute in date successive all'atto di pignoramento, ed oggi non più in capo agli esecutati devono essere oggetto di valutazione;
3. Se le particelle del lotto n°29 , essendo stato ceduto il diritto di cubatura, in data successive all'atto di pignoramento, devono essere oggetto di valutazione considerando il potere edificatorio oppure la sola nuda proprietà;
4. Se è opportuno effettuare per il fabbricato facente parte del Lotto 29 registrato al N.C.E.U. al Foglio 46 p.lla 4231 sub 1 un aggiornamento catastale, visto lo stato in cui riversa, che preveda la categoria collabente priva di rendita utile anche ai fini IMU;
5. Se le particelle del lotto n°25 , oggetto di vendita e di cessioni in data successive all'atto di pignoramento, devono essere oggetto di valutazione;
6. Se è opportuno effettuare per il fabbricato facente parte del Lotto 25 un aggiornamento catastale sia per eliminare la coesistenza del medesimo nel N.C.T e nel N.C.E.U e sia per attribuire, visto lo stato in cui riversa, la categoria collabente priva di rendita utile anche ai fini IMU;

In attesa dei chiarimenti richiesti, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 02.10.2013

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Roberto MISSANELLI Ingegnere -
Viale Firenze,12-85100 Potenza - tel/fax 0971.445422-338.9664662 - e-mail: romissa@libero.it - p.iva 016061.00764 -



ALLEGATO A

Documentazione relativa alle p.lle 151 - 743 del Foglio n° 19



Studio Tecnico - Roberto MISSANELLI Ingegnere -
Viale Firenze,12-85100 Potenza - tel/fax 0971.445422-338.9664662 - e-mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso P.lle 743



ALLEGATO B

Documentazione relativa alle p.lle 1724 -1728 del Foglio n° 30



Studio Tecnico - Roberto MISSANELLI Ingegnere -

Viale Firenze,12-85100 Potenza - tel/fax 0971.445422-338.9664662 - e-mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -



ALLEGATO C

Documentazione relativa al LOTTO N° 29



Studio Tecnico - Roberto MISSANELLI Ingegnere -

Viale Firenze, 12 - 85100 Potenza - tel/fax 0971.445422-338.9664662 - e-mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO D

Documentazione relativa al LOTTO N° 25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Roberto MISSANELLI Ingegnere -
Viale Firenze,12-85100 Potenza - tel/fax 0971.445422-338.9664662 - e-.mail: romissa@libero.it - p.lva 01606100764 -



Studio Tecnico - **Roberto MISSANELLI** Ingegnere -

Viale Firenze, 12 - 85100 Potenza - tel/fax 0971.445422-338.9664662 - e-mail: romissa@libero.it - p.lva 01606100764 -