

Firmato digitalmente da:

DE BONIS MICHELE

Firmato il 13/01/2025 20:21

Seriale Certificato: 2807747

Valido dal 10/10/2023 al 10/10/2026

N. 79/03 R.G. Qualified Electronic Signature CA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 79/03 R.G.
promossa da Banca Apulia contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto geom. Bartolomeo Filippi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stato nominato C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 13/02/2009.

Gli immobili pignorati con atto notificato il 14/04/2003 sono:

- 1) appartamento sito in abitato di Potenza alla Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), int.9 p.5, composto da 7,5 vani ed accessori, con annessa piccola soffitta al piano sottotetto, riportato in catasto del Comune di Potenza, al foglio 48, particella 1084 sub 33.

Acquisita la documentazione depositata agli atti del procedimento si è proceduto per il primo accesso agli immobili. Le operazioni hanno avuto inizio alle ore 16.30 del giorno 12/06/2009, previo invito a presenziare alle attività, spedito a tutte le parti interessate, a mezzo note raccomandate A.R. del 05/04/2009. Al sopralluogo gli esecutati [REDACTED] non hanno permesso l'accesso all'immobile oggetto di stima. Sui luoghi è intervenuto il sig. [REDACTED]

[REDACTED], il quale non ha comunque permesso di accedere agli immobili e chiedendo un rinvio del sopralluogo. Successivamente al sopralluogo 30/9/2009, previo avviso con telegramma del 21/9/2009, non interveniva nuovamente nessuno degli esecutati o loro rappresentanti, lo scrivente alla presenza del collaboratore geom. Liliana Muro, ha comunque proceduto nell'effettuare le rilevazioni e le constatazioni utili alla redazione della perizia reperendo anche la documentazione presso l'ufficio del territorio di Potenza e presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza. Tutto ciò premesso, si relaziona e si determina quanto appresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Bartolomeo Filippi

Viale Marconi, 12

85020 San Giorgio di Pietragalla (PZ)

P.IVA 01128110762 - Cod. Fisc. FLP BTL 67D24 G616A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 1:

Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonché indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

Appartamento sito in abitato di Potenza alla Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), int.9 p.5, composto da 7,5 vani ed accessori, con annessa piccola soffitta al piano sottotetto, riportato in catasto del Comune di Potenza, al foglio 48, particella 1084 sub 33.

L'alloggio fa parte di un complesso di 27 unità abitative, riportato in catasto al foglio 48, particella 1084 sub 33. Il fabbricato, composto da 11 piani fuori terra compreso il seminterrato, ha una struttura in cemento armato, le murature in elevazione sono in murature di laterizio e malta di cemento mentre i solai in latero-cementizio e copertura in manto di tegole.

Esso è ubicato in una zona centralissima della città, servita sia da servizi di quartiere che da servizi extra quartiere come uffici pubblici, studi professionali e negozi, con una buona esposizione. I piani rialzati del fabbricato sono adibiti ad abitazione, mentre il piano terra è adibito ad uso non residenziale.

Si accede all'appartamento da una scala interna ad uso condominiale, con d'ascensore, con ingresso a destra per chi sale dalle scale e giunge sul corrispondente pianerottolo. L'appartamento è composto da un ingresso che accede ad n.5 camere, n.1 cucina e n.1 bagno. Gli infissi esterni sono in legno verniciati con tapparelle. La porta d'ingresso è in legno tamburato. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento; impianto elettrico; fognatura raccordata alla rete pubblica e acqua potabile. (Vedasi allegato stampe fotografiche).

Superfici: Ai fini estimativi la superficie dell'alloggio è pari a **130 mq.**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è tenuto conto della superficie lorda, computando per intero i muri interni e quelli perimetrali, moltiplicata con dei coefficienti di abbattimento che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile stesso. Il calcolo è definito mediante il seguente schema:

$$\text{sup. commerciale} = \text{sup. lorda} \times \text{coef, abbattimento}$$

Descrizione	sup lorda mq	coef, abbattimento	superficemq
Appartamento via Caserma Lucana			
superficie appartamento	114	1,00	114
superficie balconi	16	0,50	8
superficie soffitta	16	0,50	8
Totale superficie commerciale			130

Geom. Bartolomeo Filippi

Viale Marconi, 12

85020 San Giorgio di Pietragalla (PZ)

P.IVA 01128110762 - Cod. Fisc. FLP BTL 67D24 G616A

5-2

Confini dell'immobile pignorato: appartamento interno 10, con proprietà condominiale, salvo altri.

Dati catastali: L'alloggio è censito al Comune di Potenza, Catasto fabbricati al foglio 48, particella 1084 sub 133, Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), categoria A/2, classe 4, vani 7.5, R.C. € 464,81; usufruttaria [REDACTED], nuda proprietà [REDACTED] per la quota 1000/1000. L'alloggio è occupato da debitori.

Fog.	Partic.	Sub	Descrizione	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione
48	1084	33	Appartamento via Caserma Lucana	A/2	4	7,5 vani	€ 464,81	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (1000/1000)

Valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima utilizzato:

Il valore dell'immobile è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico comparativo, in base al quale esaminato il bene da stimare, lo si confronta con altri simili, ubicati nella stessa zona, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili, per cui a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato degli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di €2.800 a mq quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato:

Valore di Mercato = superficie commerciale (mq) X Prezzo (€/mq)=

Valore di Mercato = 130 mq X € 2.800,00 = € 364.000

In definitiva il Valore Di Mercato dell'alloggio è di

€ 364.000(trecentosessantaquattromilaeuro)

In caso di beni pignorati indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale:

La quota spettante ai debitori per l'alloggio in abitato di Potenza alla Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), foglio 48, particella 1084 sub 133, è pari a 1000/1000 ovvero :

€ 364.000,00 X 1000/1000=€364.000

In definitiva la Quota In Natura spettante al debitore, è pari a

€ 364.000 (trecentosessantaquattromilaeuro)

Geom. Bartolomeo Filippi

Viale Marconi, 12

85020 San Giorgio di Pietragalla (PZ)

P.IVA 01128110762 - Cod. Fisc. FLP BTL 67D24 G616A

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia la momento del pignoramento sia alla data odierna; e si conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratta di costruzioni, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica

-d) Ove si tratta di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative e; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94. Indichi il costo presumibile della sanatoria.

- Il fabbricato ubicato nel abitato del Comune di Potenza Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), foglio 48, particella 1084 trattasi di immobile per civile abitazione, realizzato con "AUTORIZZAZIONE EDILIZIA" n. 13841/66 del 6/08/1966.
- In data 28/3/1986 è stata presentata domanda di condono n.0273021709, ed è stata versato un oblazione nella misura pari a L.200.000, per l'abuso edilizio commesso durante il periodo 2/9/1967-29-1-1977. Attualmente la domanda di richiesta di condono non è stata ancora definita ed è ancora in attesa del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.
- Attualmente il fabbricato ubicato nel abitato del Comune di Potenza alla Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), è oggetto di lavori per interventi di manutenzione straordinaria regolarmente dichiarato con D.I.A. del 11/12/2009 prot. 062579. Detti lavori riguardano il rifacimento degli intonaci ammalorati dei frontalini dei balconi, la tinteggiatura delle facciate, rimozione e rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto e sostituzione dei discendenti pluviali e canali di gronda.

(Vedasi allegato "Certificati rilasciati dal Comune di Potenza").

-e) esprima il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto

Considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, dell' immobile sopra descritto, lo stesso è stato da me C.T.U. individuato in un UNICO LOTTO in modo rendere agevole la loro vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

Geom. Bartolomeo Filippi

Viale Marconi, 12

85020 San Giorgio di Pietragalla (PZ)

P.IVA 01128110762 - Cod. Fisc. FLP BTL 67D24 G616A

LOTTO: **L'alloggio** in abitato di Potenza, Catasto fabbricati al foglio 48, **particella 1084 sub 133**, Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), categoria A/2, classe 4, vani 7.5, R.C. € 464,81; usufruttaria [REDACTED], nuda proprietà [REDACTED] per la quota 1000/1000

Valore dell'immobile: € 364.000,00(trecentosessantaquattromilaeuro)

Quota in natura spettante al debitore : € 364.000,00(trecentosessantaquattromilaeuro)

f) redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie per i manufatti e delle aree;

(Vedasi allegato Planimetrie Catastali e allegato stampe fotografiche).

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

San Giorgio di Pietragalla, Ottobre 2009

Il C.T.U.
Geom. Filippi Bartolomeo

Geom. Bartolomeo Filippi

Viale Marconi, 12

85020 San Giorgio di Pietragalla (PZ)

P.IVA 01128110762 - Cod. Fisc. FLP BTL 67D24 G616A

5-5