

Firmato digitalmente da:

DE BONIS MICHELE

Firmato il 13/01/2025 20:21

Geom. Bartolomeo Filippi

Seriali Certificato: 2807747

Viale Marconi, 2

85020 Pietragalla (PZ)

P.IVA 04128410762 Cod. Fis. FLP BTL 67D24 G616A

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (N. 79/03 R.G.)

Autorità Giudiziaria: Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Musi Emanuela

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro: [REDACTED]

Udienza: 29/10/2010

Indice degli atti depositati:

- 1) Integrazione relazione tecnica
- 2) Stampe fotografiche
- 3) Verbale d'accesso
- 4) Spese documentate
- 5) Parcella professionale

Pietragalla, 13 ottobre 2010

IL CTU
(Geom. Bartolomeo Filippi)

Integrazione alla relazione tecnica depositata il 21/10/2009

N. 79/03 R. G.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione

TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari N. 79/03

R.G promossa da Banca Apulia contro [REDACTED].

INTEGRAZIONE PERIZIA DEPOSITATA IL 21/10/2009

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.

Successivamente, a causa dell'ostruzionismo dimostrato dai debitori, quali occupanti dell'immobile pignorato, in data 10/12/2009 veniva nominato custode dei beni in sostituzione dei debitori esecutati l'avv. Michele De Bonis.

Contestualmente il CTU veniva autorizzato ad avvalersi all'accesso della forza pubblica per accedere all'immobile pignorato al fine di integrare la perizia già redatta con indicazione delle condizioni attuali del cespite e di ogni altra informazione che possa essere utile ai fini della sua vendita.

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.

Con comunicazione del 29.9.2010 si fissava nuovo sopralluogo per alle ore 9,30 del giorno 7/10/2010, invitando nuovamente tutte le parti nonché il Comando dei Carabinieri Provinciale Di Potenza e il custode l'avv. Michele De Bonis .

Alcuni giorni prima del sopralluogo con l'ausilio della forza pubblica il sottoscritto C.T.U. veniva contattato telefonicamente dal sig. [REDACTED], figlio e fratello delle esecutate, richiedendo di anticipare il sopralluogo al giorno 05/10/2010 alle ore 16,45, richiesta confermata anche a mezzo fax trasmesso in data 02/10/2010.

Il giorno e all'ora indicata sui luoghi interveniva l'avv. Michele De Bonis e il [REDACTED] quale ha permesso l'accesso all'interno dell'appartamento pignorato senza l'ausilio della forza pubblica, adoperandosi per consentire allo scrivente di effettuare le rilevazioni e le constatazioni utili e necessarie per la redazione della perizia.

RISPOSTA AI QUESITI:**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 si presenta in buono stato di manutenzione e composto da un ingresso che accede ad n.1 cucina, n. 1 sala da pranzo, n.1 soggiorno, n.3 camere da letto, e n.1 bagno.

Gli infissi esterni sono in legno verniciati con tapparelle. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di n. 2 balconi, il primo affaccia all'interno del condominio il secondo affaccia con una visuale diretta, predominante e panoramica sulla parte a nord della città.

Le rifiniture dell'appartamento non sono di particolare pregio che di seguito vengono descritte.

I pavimenti sono in mattoni con scaglie di marmo di grossa dimensione e piastrelle di marmo (nel ingresso), mentre il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Complessivamente l'immobile necessita di normale manutenzione ordinaria. L'appartamento ha in dotazione l'impianto di riscaldamento condominiale, l'impianto elettrico, la fognatura e l'acqua potabile raccordata alla rete pubblica. La piccola soffitta, annessa all'appartamento prima descritto è ubicata al piano sottotetto seconda porta a destra per chi giunge dalle scale. Si presenta in unico ambiente con pareti intonacate e imbiancate, pavimenti in mattoni con scagliette di marmo. La porta di accesso è in legno verniciato. (Vedasi allegato stampe fotografiche).

Geom. Bartolomeo Filippi

Viale Marconi, 12

85020 San Giorgio di Pietragalla (PZ)

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

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

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 33, 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] (vedova), nuda proprietà [redacted] a [redacted] (nubile) per la quota 1000/1000.

L'alloggio è occupato dagli esecutati [redacted].

Fog.	Part.IIa	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione
48	1084	33	Appartamento via Caserma Lucana	A/2	4	7,5 vani	€ 464,81	- [redacted] Usufrutto [redacted] [redacted] nuda proprietà (1000/1000)

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

L'attuale valore dell'immobile è stato determinato secondo il criterio di stima sintetico comparativo, in base al quale esaminato il bene da stimare, alla luce del fatto che si è potuto accedere allo stesso, quindi si è potuto fare una migliore valutazione, lo si è confrontato 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 attualizzate alla stesura della presente perizia integrativa, si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato dell'immobile sopra descritto, applicando il prezzo di € 3.000,00 a mq.

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{Prezzo (€/mq)} =$$

$$\text{Valore di Mercato} = 130 \text{ mq} \times \text{€ 3.000,00} = \text{€ 390.000,00}$$

In definitiva il Valore Di Mercato dell'alloggio è di

€ 390.000,00

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 33, è pari a 1000/1000 ovvero :

$€ 390.000,00 \times 1000/1000 = € 390.000,00$

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

€ 390.000,00

QUESITO B N.2:

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, tale domanda di condono riguarda il solo l'appartamento oggetto della presente esecuzione.

- Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria regolarmente dichiarato con D.I.A. del 11/12/2009 prot. 062579. Detti lavori hanno 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. I lavori non hanno riguardato opere all'interno dell'appartamento oggetto della presente esecuzione.

(Vedasi "Certificati rilasciati dal Comune di Potenza" allegati alla perizia principale depositata il 21/10/2009).

-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.

LOTTO: **L'alloggio** in abitato di Potenza, Catasto fabbricati al foglio 48, **particella 1084 sub 33**, 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 attualizzato: € 390.000,00

Quota in natura spettante al debitore : € 390.000,00

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

(Vedasi allegato Planimetrie Catastali già allegate alla perizia principale e allegato stampe fotografiche).

Precisazioni: Nella perizia principale depositata in data 21/10/2009 in alcune parti del testo è stato identificato l'immobile come sub 133, anziché sub 33, pertanto nell'identificazione vogliate considerare sub 33.

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, 13 ottobre 2010

Il C.T.U.

Filippi Bartolomeo



Stampe fotografiche





Appartamento sito in abitato di Potenza alla 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.





Appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5





Appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5.





Accesso all'appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30
int.9 p.5.





vano scale che accede all'appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5.





Appartamento sito in abitato di Potenza alla 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.



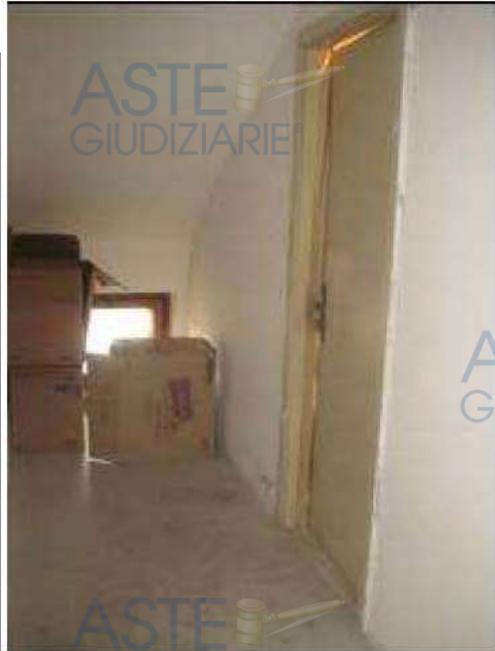


Appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5, composto da 7,5 vani ed accessori, con annessa piccola soffitta al piano sottotetto, riportato in catasto del Comune di Potenza, al foglio 48, particella 1084 sub 33.





scala che accede alla Piccola soffitta al piano sottotetto annessa all'appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5, composto da 7,5 vani ed accessori, con, riportato in catasto del Comune di Potenza, al foglio 48, particella 1084 sub 33.





Piccola soffitta al piano sottotetto annessa all'appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5, composto da 7,5 vani ed accessori, con, riportato in catasto del Comune di Potenza, al foglio 48, particella 1084 sub 33.



Interno Piccola soffitta al piano sottotetto annessa all'appartamento sito in abitato di Potenza alla via Caserma Lucana n.30 int.9 p.5, composto da 7,5 vani ed accessori, con, riportato in catasto del Comune di Potenza, al foglio 48, particella 1084 sub 33.