

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED]

**[REDACTED] + altri ed in favore di B.C.C. GESTIONE CREDITI-Società
finanziaria per la gestione dei crediti S.P.A..**

R.G.Es n° 116/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relativa agli immobili siti nel Comune di Picerno (PZ)

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Daniela Di Gennaro

RINVIO 31/01/2019

Potenza novembre 2018

il C.T.U.
geom. Marco Mauro Rosucci

Registro C.T.U. n.

Cronologico n. ____



TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA**- Sezione Esecuzioni Immobiliari -**

procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED] + altri ed in favore di B.C.C.

GESTIONE CREDITI-Società finanziaria per la gestione dei crediti S.P.A..

R.G.Es n° 116/2015

Allegati**Indice**

Estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure catastali planimetrie immobili	premessa e quesiti	pag. 1-2
Concessioni edilizie ed autorizzazioni	cenni sulla controversia	pag. 2-3
Documentazione fotografica	risposta ai quesiti	pag. 3-11
Atti di proprietà	valutazione dei beni	pag. 10
Banca dati quotazioni immobiliari	Conclusioni e considerazioni	pag. 12
Verbale di sopralluogo	estratto di mappa	pag. 13
	sovrapposizione catastale/ortofoto	pag. 14-16
	Planimetrie immobile	pag. 17-20
	Visure catastali	pag. 21-28
	Documentazione fotografica	pag. 29-41
	verbale di primo accesso	pag. 42-44
	Concessione edilizia e buono contributo	pag. 45-54
	contabilità finale, collaudo statico, relazione	
	sul conto finale e deposito Genio Civile	pag. 55-101
	Certificato anagrafici	pag. 102-110
	Atto di donazione del 1998	pag. 112-126
	Ispezioni ipotecarie	pag. 127-128
	Tabelle Valori Immobiliari Agenzia	
	del Territorio e borsino immobiliare	pag. 129-140
	Specifica	pag. 141-142

il **C.T.U.**

geom. Marco Mauro Rosucci



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED] + altri ed in favore di B.C.C.

GESTIONE CREDITI-Società finanziaria per la gestione dei crediti S.P.A..

R.G.Es n° 116/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per incarico ricevuto dal G.Es. Daniela Di Gennaro del 20 febbraio 2018, il sottoscritto geometra Marco Mauro Rosucci, nominato Consulente Tecnico di Ufficio, veniva invitato ad accettare l'incarico ed a prestare il giuramento di rito al fine di rispondere correttamente ai seguenti quesiti:

1. **identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**
2. **elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**
3. **procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**
4. **procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**
5. **procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**
6. **verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**
7. **indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
8. **specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**
9. **verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**
10. **verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
11. **fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**
12. **procedere alla valutazione dei beni.**
13. **procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**
14. **acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

PREMESSA

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali compiendo un primo sopralluogo in data 14 aprile 2018. Tale data veniva in precedenza concordata con il Custode Giudiziario Avvocato Giovanni Barone di Potenza, nominato custode del bene pignorato dal Giudice dell'esecuzione.



Durante il sopralluogo si è dato corso all'accesso verificando lo stato dell'essere dell'immobile pignorato mediante mappa e planimetria catastale.

Alla presenza del custode Giudiziario si sono visionati i luoghi oggetto del contendere, si sono effettuate alcune misurazioni dell'immobile oggetto di esecuzione e si sono effettuate le fotografie del bene, acquisendo notizie in merito all'esecuzione e riportandone il contenuto su apposito quaderno in possesso dello scrivente. Di ciò si è redatto verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti. Tale sopralluogo era stato in precedenza rinviato in quanto alla data concordata del 17 marzo era giunta comunicazione al custode giudiziario dell'impossibilità della parte esecutata a presenziare. Pertanto l'effettivo accesso ai beni è avvenuto, sempre previa accordi con le parti, il giorno 14 aprile.

Successivamente si sono eseguiti ulteriori sopralluoghi sul luogo del contendere al fine di acquisire ulteriori notizie utili da persone serie e pratiche dei luoghi e presso gli uffici competenti al fine di ottenere la documentazione necessaria ed occorrente per rispondere ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria.

Lo scrivente ha avuto non poche difficoltà nel reperire la documentazione autorizzativa del bene in costruzione. Difatti numerose sono state le volte che lo scrivente si è dovuto recare presso gli uffici comunali per acquisire la documentazione non posseduta dall'esecutato e di difficile reperimento da parte degli impiegati comunali. Ciò ha costretto lo scrivente a richiedere alla spett.le Autorità Giudiziaria una breve proroga utile per acquisire la documentazione che viene oggi assunta in atti.

BREVE CRONISTORIA E RISPOSTA AI QUESITI

Con rogito del 10.07.2007 per notar Racioppi Annamaria Repertorio 2591 raccolta 1321 e registrato a Potenza il 11.07.2007 al n° 2837 la Banca di Credito Cooperativo di Laurenzana, Società Cooperativa a responsabilità limitata, concedeva mutuo fondiario di € 100.000,00 ai signori [REDACTED] e a [REDACTED] [REDACTED] moglie dell'esecutato. I medesimi avrebbero previsto il rimborso di tale somma oltre interessi maturati con il pagamento di 180 rate mensili posticipate dell'importo di € 871,11 scadenti la prima il 31.08.2007 e l'ultima il 31.07.2022. A garanzia di tale mutuo i signori [REDACTED] e [REDACTED] madre dell'esecutato, concedevano ipoteca legale iscritta l'11 07.2007 ai nn 16287/5076, il primo come proprietario della nuda proprietà e la seconda come usufruttuaria sui beni immobili siti alla località Porco Morto in agro del Comune di Picerno al civico 21 e riportati nell'elenco degli immobili urbani del **Comune di Picerno al foglio di mappa 36 particella 320 subalterno 2**,



Abitazione ubicata al piano 1° categoria A/4 classe 3, vani 5 ed annessi locali garage posti al piano terra, categoria C/2 classe 2, mq. 101 particella 320 subalterno 1.

La signora [REDACTED] interveniva costituendosi fideiussore fino alla concorrenza di € 150.000,00. Poiché i predetti non hanno rispettato il piano di ammortamento previsto e, pur prevedendo un piano di rientro successivo, anch'esso veniva rispettato solo parzialmente sennonché la Banca di Credito Cooperativo di Laurenzana intimava atto di precetto in data 6-7 maggio 2015 ai suddetti per il pagamento della residua somma di € 93.012,79 oltre interessi e sino al soddisfo, mentre in data 27 luglio 2015 si notificava l'atto di pignoramento per i beni già oggetto di iscrizione ipotecaria così come indicato nell'atto n° 16287 del 11.07.2007 Reg Gen e n° 5076 Reg Part.

Tutto ciò premesso, munito di documentazione catastale dei suindicati beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto, insieme al nominato custode giudiziario Avvocato Giovanni Barone e suoi assistenti, ha visionato i luoghi oggetto di stima ed ha acquisito informazioni e documentazioni in merito. Sulla scorta di quanto assunto è ora in grado di rispondere ai quesiti posti dalla Spettabile Autorità Giudiziaria affermando quanto segue:

1. identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:

I suddetti beni sono ad oggi intestati alla ditta esecutata [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di proprietario ed a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di usufruttuario, il tutto come indicato nell'atto di donazione del [REDACTED] per notar Carla Ruggiero da Picerno Rep. 951 registrato a Potenza al n° 2390 del 09/10-1998.

ORTOFOTO E CATASTALE



ORTOFOTO



N.B. per gli ingrandimenti di tali documenti, vedasi gli elaborati allegati.

Da quanto si è appurato l'immobile in questione fa parte di un lotto ubicato fuori dell'area urbana del Comune di Picerno e precisamente alla località "Porco Morto". Il fabbricato ha accesso alla strada comunale (asfaltata)



mediante una stradina sterrata insistente per l'intero nella particella 324 dello stesso foglio di mappa. Pertanto l'immobile esecutato, privo di detta stradina, non è raggiungibile in quanto l'accesso avviene su strada non in proprietà e non riportata nell'atto di citazione.

Il fabbricato in questione si compone di due piani fuori terra aventi stessa superficie lorda. Con struttura portante in cemento armato e costruito ai sensi della legge 219/80 a seguito degli eventi sismici del novembre 1980 e successivi eventi calamitosi verificatesi successivamente. E' composto dalle pertinenze agricole ubicate al piano terreno e dall'abitazione padronale posta al piano superiore.

L'accesso principale avviene mediante un portone in legno dal quale è possibile accedere sia agli annessi (deposito e garage) e sia alla scala interna in cemento armato dalla quale si giunge all'abitazione posta al piano primo.

L'abitazione risulta composta da un soggiorno, una cucina con piccolo retrocucina, un disimpegno, due bagni e tre camere. Al momento del sopralluogo risulta utilizzata una sola camera da letto, un bagno e la cucina. Gli altri locali sono inutilizzati. Si è riscontrato in numerosi punti, sia all'interno degli ambienti che all'esterno dell'abitazione, la presenza notevole di umido ed inflorescenze nella pittura e nell'intonaco.

Da quanto verificato e da quanto sin qui descritto i dati catastali riferiti all'immobile in questione corrispondono appieno a quanto trascritto nella sentenza dichiarativa dell'esecuzione **a meno della stradina di accesso che, ricadente per l'intero nella particella 324, questa non risulta esecutata.**

Come affermato in precedenza si è riscontrato durante il sopralluogo che l'intero immobile non risulta abitato ed utilizzato per lo scopo per cui è stato costruito. Da quanto riferito dallo stesso esecutato l'immobile è stato abitato dallo stesso e dalla madre sino al settembre 2017, dopodiché, a seguito di un ricovero in ospedale da parte della madre, [REDACTED] la stessa ha dovuto abbandonare l'immobile per recarsi nell'abitazione della figlia, in Picerno, dovendo essere sottoposta continuamente ad assistenza ospedaliera e domiciliare.

Nell'interno dell'abitazione sono stati così riscontrati solo alcune stanze ammobiliate, mentre le altre sono prive di arredo. Nel piano terreno invece vi è una notevole presenza di mobili ed arredi di vario genere, montati parzialmente ed accantonati alla rinfusa.

2. elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'intero lotto comprende una abitazione isolata composta da una abitazione situata al piano superiore e da annessi agricoli ubicati al piano terreno. Risulta regolarmente accatastata alla Contrada Porco Morto, civico 21 mentre risulta costruita a seguito degli eventi sismici del novembre 1980 e successivi eventi mediante progetto di ricostruzione



redatto ai sensi della legge 219/81 ed approvato in conto finale dalla commissione esaminatrice del Comune di Picerno nella seduta del 24/06/1997 con verbale n° 2724 per un importo totale ammesso a contributo di £ 46.357.00 ed un accollo di spesa di £. 6.421.00, così come indicato nella Relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione redatto dall'Ingegnere Antonio Ciao e dal geometra Donato Curcio in qualità di Direttori dei Lavori.

L'immobile in questione ha una superficie lorda di mq 135 a piano ed una superficie utile di mq. 106 per il piano adibito ad abitazione e di metri 102,00 per gli annessi agricoli. Nel piano abitazione sono presenti inoltre tre balconi aventi una superficie complessiva di mq. 17,70. Come già indicato in precedenza non esiste accesso dalla strada comunale se non l'attraversamento della particella 324 dello stesso foglio di mappa intestata a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] (PZ) il [REDACTED]

L'immobile risulta pavimentato, intonacato e pitturato in tutte le sue parti con uno dei due bagni, l'unico utilizzato, con tutte le pareti rivestite con piastrelle per l'intera altezza di metri 2,20. Il solo balcone, al suo esterno è privo di pavimentazione mentre, terminata la realizzazione dell'abitazione e davanti l'ingresso alla stessa è stato realizzato una pavimentazione in calcestruzzo al fine di tenere pulita la zona di ingresso. Essendo un corpo aggiunto e realizzato su terreno di risulta, il getto, al momento del sopralluogo presenta una serie di fessurazioni che non pregiudicano assolutamente la stabilità dell'intero immobile. Il tutto rispecchia la categoria catastale alla quale il bene è stato equiparato, non avendo rivestimenti di pregio e costruito con rifiniture popolari.

3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. materiale di ciascun lotto.

Come già affermato nella descrizione precedente le particelle pignorate con il procedimento suindicato risulta essere intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di Usufruttuario; [REDACTED] nato a [REDACTED] in Proprietà. Sono censiti nel Comune di Picerno al foglio di **mappa 36 particella 320 subalterno 1** categoria C/2 classe 2 con la consistenza di metri quadri 101 m² ed una consistenza catastale di mq 114 m² ed una rendita complessiva di Euro 172,14 mentre il piano superiore è riportato nello stesso foglio di mappa (**36) particella 320 subalterno 2** categoria A/4 classe 3 per un totale di 5 vani ed una superficie Totale: 124 m² che escluse le aree scoperte porta ad una superficie catastale di 119 m² ed una rendita di Euro 161,91.

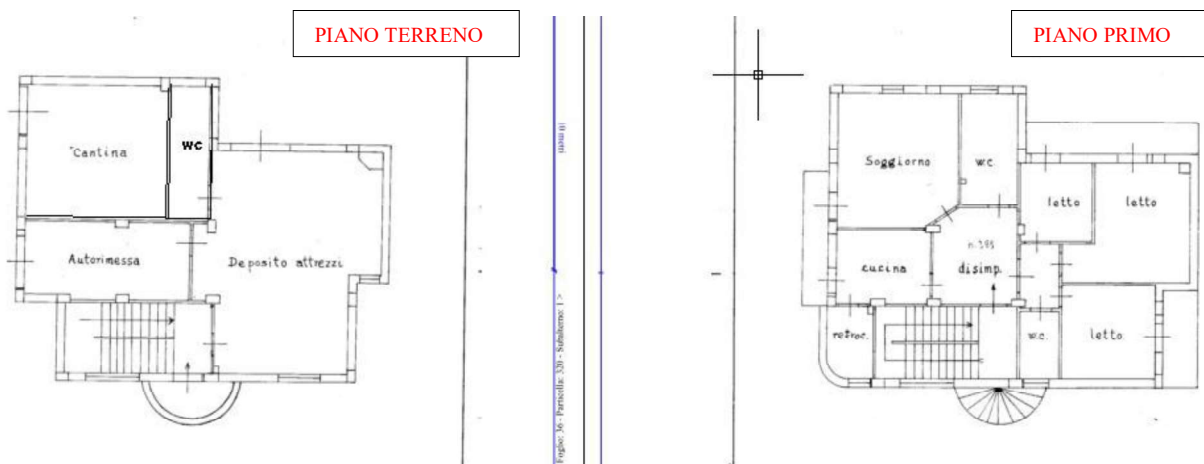


4. procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO in piena proprietà della ditta [REDACTED] in qualità di usufruttuario e di [REDACTED] e residente a [REDACTED] così come dichiarato dalla parte eseguita in sede di sopralluogo e riscontrato nel certificato di residenza rilasciato dal Comune competente.

Il bene eseguito si compone di un'abitazione di tipo popolare (A4) sita nella periferia del Comune di Picerno alla via Porco Morto con annessi locali agricoli. Ha una superficie coperta lorda di circa mq 135 a piano ed una superficie utile di mq. 106 per il piano adibito ad abitazione e di metri 102,00 per gli annessi agricoli. Nel piano abitazione sono presenti inoltre tre balconi aventi una superficie complessiva di mq. 17.

Il lotto in questione fa parte di un unico corpo di fabbrica avente una scala interna comune e confina su tutti e quattro i lati con la particella 324 intestata a [REDACTED]



lotto	composto	consistenza		ubicazione		elementi catastali identificativi			Rendita catastale	Valore immobile
		u.m.	superficie	Comune	Via	Foglio	particella	subalterno	in €	
unico	abitazione	mq	135	PICERNO	Porco morto,12	36	320	1 e 2	161,91	€ 98.730,00
	SNR (balconi)	mq	17,4						172,14	
	Annessi agricoli	mq	135							

5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La particella pignorata con il presente procedimento risulta intestata a [REDACTED]

Proprietario. E' censito nel Catasto Edilizio Urbano con il numero 320 subalterno 1 e 2 del foglio di mappa n° 36 del

Comune di Picerno. E' pervenuto all'esecutato mediante donazione accettata tra le parti e trascritta ai nn 13563/11500 in data 16 ottobre 1998 a seguito di atto per notaio Ruggiero Carla di Picerno del 24 settembre 1998 Rep 951 a favore dell'esecutato per il diritto della nuda proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] che si è riservato in proprio favore vita sua natural durante, l'usufrutto generale degli immobili in oggetto, inoltre ha costituito a titolo gratuito in favore del proprio coniuge [REDACTED] che ha accettato, l'usufrutto successivo degli stessi immobili con decorrenza dalla data della propria morte e sotto la condizione sospensiva della premorienza del donante alla predetta donataria.

In precedenza l'immobile su cui sorge il fabbricato è stato oggetto di compravendita a favore del sig. [REDACTED] che acquistava, mediante atto di trasferimento del 24 settembre 1966 trascritto ai nn 21970/362705 e stilato dal notaio Cuonzolo, l'intera particella 53 di are58,38 dai signori [REDACTED] [REDACTED] tutti proprietari di 1/6 cadauno e discendenti di [REDACTED]. Successivamente il proprietario [REDACTED] procedeva al frazionamento della particella ex 53 con atto del 12/11/1991 che ha dato origine alla particella 320, trasferita successivamente al Catasto urbano.

Con rogito del 10.07.2007 per notar Racioppi Annamaria Repertorio, raccolta 1321 e registrato a Potenza il 11.07.2007 al n° 2837 la Banca di Credito Cooperativo di Laurenzana, Società cooperativa a responsabilità limitata, si concedeva mutuo fondiario di € 100.000,00 ai signori [REDACTED] [REDACTED]. A garanzia di tale mutuo i signori [REDACTED] [REDACTED] concedevano ipoteca legale iscritta l'11 07.2007 ai nn 16287/5076, il primo come proprietario della nuda proprietà e la seconda come usufruttuaria sui beni immobili siti alla località "Porco Morto" in agro del Comune di Picerno al civico 21 e riportati nell'elenco degli immobili urbani del **Comune di Picerno nel foglio di mappa 36 particella 320 subalterno 2** identificata come Abitazione al piano 1° categoria A/4 classe 3, vani 5 **ed annessi locali garage ubicati al piano terreno, categoria C/2 classe 2,mq. 101 per la particella 320 subalterno 1.**

Poiché i predetti non hanno rispettato il piano di ammortamento previsto e, pur prevedendo un piano di rientro successivamente, anch'esso veniva rispettato solo parzialmente sennonché la Banca di Credito Cooperativo di Laurenzana intimava atto di precetto in data 6-7 maggio 2015 mentre in data 27 luglio 2015 si notificava l'atto di



pignoramento per i beni già oggetto di iscrizione ipotecaria così come indicato nell'atto n° 16287 del 11.07.2007 Reg Gen e n° 5076 Reg Part.

6. verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'intero immobile oggetto di esecuzione è stato costruito intorno agli anni 90 dal signor [REDACTED] genitore dell'esecutato, che ha richiesto ed effettuato i lavori di ricostruzione dell'immobile danneggiato dagli eventi sismici del novembre 1980 e successivi con agevolazione all'edilizia danneggiata dal sisma in base alla legge 219 del 14/05/1981. Approvato il progetto dalla commissione preposta dal Comune di Picerno in data 10/09/1982, veniva rilasciata concessione a ricostruire l'immobile ammettendo a contributo la pratica n° 238 del 4 giugno 1985. Successivamente, la stessa Commissione ha dato parere favorevole alla realizzazione dell'opera autorizzando una integrazione al buono contributo, così come previsto per legge, emettendo ulteriore decreto di pagamento in data 12 febbraio 1987. In data 22/12/1989 venivano depositati i calcoli strutturali dell'immobile presso il Genio Civile di Potenza ai sensi della legge 05/11/1971 n° 1086 e legge regionale 25/83 con il numero 2026; successivamente si procedeva a redigere la relazione a struttura ultimata che veniva presentata presso il Genio Civile di Potenza con il numero 631 del 19/04/1990, avendo eseguito il Collaudatore dott. Ing Angelo Russillo visita di collaudo il giorno 24/07/1990 insieme ai progettisti-direttori dei lavori. Fatto ciò si procedeva il giorno 24/07/1990 a collaudare le opere effettuando la consegna della relazione delle strutture ultimate in data 22 aprile 1991 presso gli uffici del Genio Civile di Potenza mentre in data 14 aprile 1991 veniva redatta la relazione sul conto finale dai progettisti e direttori dei lavori nei tecnici Ingegnere Antonio Ciao e del geometra Donato Curcio. Fatto ciò l'immobile risulta conforme con quanto presentato in sede di perizia.

Il Certificato di ultimazione dei lavori veniva redatto e rilasciato in data 30 maggio 1997 con relativo certificato di regolare esecuzione con il quale, dopo aver certificato che i lavori eseguiti corrispondevano a quelli contabilizzati e riportati in perizia nonché approvati dalla Commissione Tecnica legge 219, si allegava allo stesso il collaudo statico, il progetto di ricostruzione esecutivo, i documenti contabili, e la dichiarazione che non vi sono stati infortuni sul lavoro e in danni verso terzi.



7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile in questione risulta essere utilizzato, anche se solo per alcuni locali dal signor [REDACTED] [REDACTED] così come verificato in sede di sopralluogo e, a detta dell'intervenuto, anche dalla madre sino al settembre 2017, dopodiché, a seguito di un ricovero in ospedale la stessa ha dovuto abbandonare l'immobile per recarsi nell'abitazione della figlia, in Picerno per essere sottoposta continuamente ad assistenza ospedaliera e domiciliare.

Nell'interno dell'abitazione sono stati così riscontrati solo alcune stanze ammobiliate mentre le altre sono prive di arredo.

8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn 13274/11523 del 5 agosto 2015 a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza del 27 luglio 2015 Rep 1883 a favore della BCC Gestione Crediti – Società Finanziaria per la gestione dei crediti SPA e contro [REDACTED] [REDACTED] per l'usufrutto;
- Ipoteca Volontaria iscritta ai nn 16287/5076 del 11 luglio 2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto del notaio Racioppi Annamaria di Laurenzana del 10 luglio 2007 Rep. 2591/1321 a favore di Banca del Credito cooperativo di Laurenzana SRL contro [REDACTED] [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca
- Ipoteca Legale iscritta ai nn 4890/1407 del 14 marzo 2008, derivante dai Ruoli, Atto Equitalia Potenza Spa del 03.marzo 2008 Rep 36198 a favore di EQUITALIA POTENZA SPA e contro [REDACTED]

9. verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Da indagini effettuate tutti i beni esegutati non ricadono in aree demaniali.

10. verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sul lotto in questione non esistono ulteriori pesi ed oneri se non le spese di realizzazione di una strada di accesso al fine di garantire l'ingresso indisturbato ai beni esegutati e l'esecuzione di lavorazioni di intonaco e pittura già considerati all'interno del valore di stima dell'intero immobile.



11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per quanto attiene le spese di gestione dell'immobile lo scrivente ritiene che al momento l'immobile non necessita di interventi particolari né ordinari né straordinari in quanto lo stesso risulta utilizzabile in ogni sua parte.

12. procedere alla valutazione dei beni.

Da un'attenta analisi di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari è emerso che nella zona in esame non vi è un mercato immobiliare attivo in quanto i passaggi di proprietà avvengono in maniera diretta, con trasferimento diretto dal genitore al figlio senza che le proprietà possano essere compravendute a terzi. Tale situazione porta ad un notevole abbattimento della valutazione dei beni e, di conseguenza, anche ad una problematica ed ipotetica vendita giudiziaria.

Poiché il valore di mercato dei beni da stimare corrisponde alla previsione, per quanto più attendibile, dei prezzi che essi riuscirebbero ad avere nell'ipotesi di alienazione, in funzione della loro ipotetica presenza sul mercato, ha portato il sottoscritto a considerare la domanda e l'offerta presente nella zona per beni e strutture simili, ossia il prezzo a metro quadro stabilito tra le parti in funzione delle superfici concesse.

Il Comune di Picerno ha una popolazione di circa 6.000 abitanti, e dista dal capoluogo di regione circa 15 Km.

Gli annunci immobiliari sono molto inferiori alla media nazionale ricoprendo circa il 1 per mille degli abitanti. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo medio degli appartamenti nelle tre diverse zone in cui è stata suddivisa la città è compreso **tra 350 €/m²** per la zona agricola e periferica **800 €/m²** per le abitazioni esistenti nel centro abitato.

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è perciò esiguo inficiando così l'affidabilità delle quotazioni essendo conseguentemente limitata. Il prezzo degli appartamenti nel centro urbano non è per nulla uniforme, anche se, nella maggioranza dei casi, rimane compreso **tra 900 €/m² e 1.350 €/m²** per quanto riguarda le nuove costruzioni .

Poiché la struttura dell'immobile in esame è stata costruita intorno agli anni '90 e poiché lo stesso ad oggi non necessita di alcuna lavorazione straordinaria in quanto tutte le sue parti sono al momento fruibili.

Visionando ed analizzando le quotazioni di mercato presenti nelle banche dati della zona oggetto di stima presso le agenzie immobiliari ed attenendomi alle tabelle estratte da pubblicazioni specializzate per la rendicontazione



di valori indicati dall'Agencia del Territorio e del Borsino immobiliare, si può considerare per l'abitazione, sempre in funzione della sua superficie e di tutti gli accessori ad esso connessi, un valore medio di vendita ottimale pari a € 650,00/mq. A tale valore lo scrivente ha applicato una riduzione pari al 30% per le superfici non residenziali mentre per le autorimesse e gli annessi agricoli il valore a metro quadro viene computato pari a € 300,00 a mq. Applicando tali valori e sulla scorta di quanto sin qui asserito, si avrà il valore dell'immobile oggetto di stima così suddiviso:

Superficie lorda abitazione mq. 135 * €/mq 650	= € 87.750,00
Superficie non residenziale mq 17,40 * 680* 0.30	= € 3.393,00
Garage e annessi agricoli mq. 135 * €/mq 300	= € 40.500,00
Sommano in uno	€ 131.643,00

A tale valore va detratto un importo pari al 10% per l'acquisto e la realizzazione dell'attuale viabilità ad oggi esistente e gravante sulla particella 324. Un ulteriore 15% dell'importo totale va ulteriormente detratto per le condizioni in cui oggi si trovano i locali con presenza di umido-condensa e relative inflorescenze sia nelle pareti interne che all'esterno. Pertanto il valore derivante rimane pari a € 98.730,00 che secondo lo scrivente risulterebbe congruo e commercialmente valido anche perchè depurato delle eventuali lavorazioni ad oggi occorrenti .

13. procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

La quota pignorata risulta essere nella sua interezza in proprietà della ditta [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto.

14. acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il signor [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Con provvedimento del Tribunale di Potenza del 07 aprile 2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il tutto è meglio evidenziato nelle allegate documentazioni.



Conclusioni e considerazioni

Per quanto sopra esposto e sulla scorta dei rilievi effettuati, il sottoscritto ritiene di valutare gli immobili oggetto di esecuzione in € **98.730,00** , comprensivo di oneri ed accessori diretti ed indiretti, in quanto gli stessi non possono essere in alcun modo frazionati tra loro senza creare ulteriore polverizzazione, servitù e riduzione al loro attuale valore venale.

Nel mentre si consegna la presente relazione rispondente ai quesiti posti dalla Spett.le Autorità Giudiziaria, lo scrivente rassegna le proprie dimissioni rimanendo a disposizione della Stessa per qualsiasi chiarimento e delucidazione in merito.

Il C.T.U.

geom. Marco Mauro Rosucci

