

TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA



SEZIONE CIVILE - AREA ESECUZIONI -

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. E.I. n. 6/1996

Giudice Relatore: Dr.ssa Angela ALBORINO

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - **LOTTO 27** -

Potenza, li 14.11.2022

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI;

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI;
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
3. DETERMINAZIONE DEL PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO;
4. SCHEMA SINTETICO – DISCRETIVO DEL LOTTO 27;
5. ONORARIO

APPENDICI

- A. CONFERIMENTO INCARICO;
- B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. VISURE CATASTALI
- B. MAPPA CATASTALE
- C. ORTOFOTO
- D. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICO

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Angela ALBORINO, nell'udienza del 18 Maggio 2022 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 R.G.E.I. n° 6/96 formulando il quesito di seguito riportato:

- ✓ *“Provveda il nominato C.T.U. con riguardo al Lotto 27 di provvedere a rideterminare detto lotto e la stima dello stesso, alla luce dei rilievi del Custode Avv. Anna Catale di cui alla relazione del 02.03.2017, e quindi con esclusione della particella 6, foglio 32, che non risulta pignorata”.*

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

- esaminare la relazione del Custode Avv. Anna Catale del 02.03.2017;
- esaminare la CTU Geom. Alessandra De Luca depositata in Tribunale il 18.06.2002 limitatamente agli immobili facenti parte del LOTTO 27;
- effettuare le visure catastali e le planimetrie catastali aggiornate relative agli immobili oggetto del procedimento;
- visionare lo stato dei luoghi;
- verificare la destinazione urbanistica delle particelle costituenti il Lotto;
- acquisire presso le agenzie immobiliari notizie utili circa le quotazioni immobiliari di beni comparabili con gli immobili oggetto del presente procedimento;

Alla luce di quanto sopra detto, prima di entrare nel merito della rideterminazione del LOTTO 27, preme evidenziare che nella relazione tecnica di stima del 2002, a firma del CTU Geom. Alessandra De Luca, gli immobili, oggi facenti parte del **LOTTO 27**, erano stati descritti e valutati come di seguito riportato e precisamente:

7 - Terreno sito in agro di Potenza alla C.da Baragiano con entrostante fabbricato rurale, distinto in catasto dal Foglio 32, particelle 6, 30, 31, 32, 39, 41

(punto A.13 dell'elenco di cui alla Parte 1^a).

Appezamento di terreno esteso Ha 0.99.05, in pendio da nord a sud ed a forma irregolare. La particella 30, di mq. 102, è l'area di sedime di un vecchio fabbricato rurale demolito. Il terreno ricade in parte in "zona E" - destinata ad uso agricolo, in parte in area esclusa dall'edificazione ed in minima parte in area di espansione dell'edificato esistente. Stanti queste destinazioni ed i pendii alquanto accentuati, tenuto conto della vicinanza della città, si può assumere un valore unitario medio di € 9,30/mq. (L. 18.000/mq.).

Il valore del fondo risulta di:

$$V = \text{mq. } 9.905 \times \text{€ } 9,30 =$$

€ 92.116,50

Successivamente l'Avv. Anna Catale del 02.03.2017, custode nella procedura R.G. 6/96, in merito al **LOTTO 27** nella propria relazione riportava quanto segue:

***LOTTO N. 27:** terreni con fabbricato rurale demolito foglio 32 p.lle 6, 30, 31, 32, 39, 41 in contrada Baragiano. Sull'atto di pignoramento del 12.01.1996 veniva indicato la particella 60. Il pignoramento è stato rinnovato sia dal Banco di Napoli che dal fallimento ~~di Roberto Missanelli~~. Il Mediocredito aveva sottoposto a pignoramento le particelle 60; 30; 31; 32; 39 e 41. Il fallimento ha trascritto la sentenza dichiarativa di fallimento sulle particelle nn. 6; 30; 31; 32; 39; 41. Il Banco di Napoli nel rinnovare il pignoramento ha indicato le seguenti particelle: 60; 30; 31; 32; 39; 41. Il fallimento ha rinnovato sulle seguenti particelle: 60; 30; 31; 32; 39; 41. Non può procedersi in ordine alla particella n. 60 in quanto l'esecutata aveva comprato la particella n. 6 come da atto del 17 luglio 1990 rp 7999. Se ne ricava che la p.lla 6 potrà essere venduta dagli organi fallimentari con vendita da effettuarsi dagli organi concorsuali.*

Tutto ciò premesso di seguito si procede alla descrizione e alla stima del **LOTTO 27**, rideterminato sulla scorta delle criticità rilevate.

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il sottoscritto, valutata la documentazione in atti, visionati i luoghi in cui sono ubicate le particelle costituenti il Lotto, valutata la documentazione acquisita dai vari enti pubblici e allegata alla presente, di seguito riporta le descrizioni degli immobili facenti parte del **LOTTO 27** e precisamente:

LOTTO 27

Appezamento di Terreno sito in agro di Potenza, alla c.da Baragiano, costituito dalle particelle identificate nel C.T. di detto comune al Foglio 32 p.lle 30-31-32-39-41

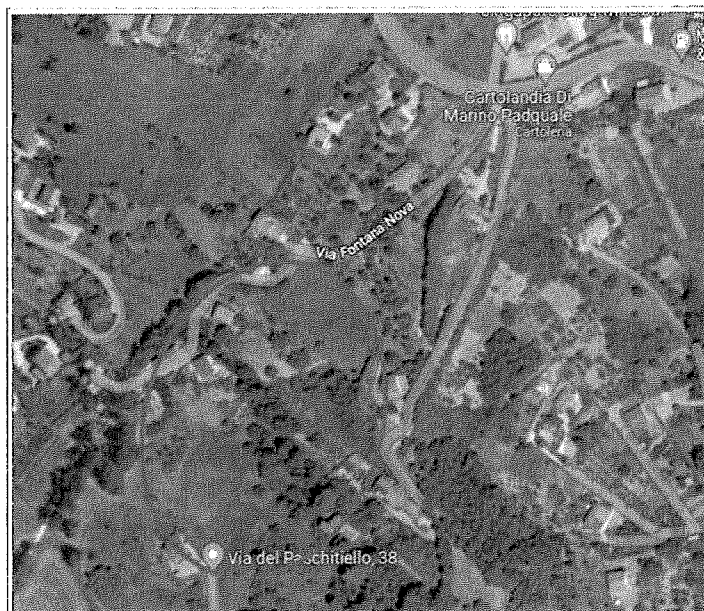
Il Lotto di terreno in oggetto è ubicato in agro di Potenza (PZ), alla c.da Baragiano, di forma irregolare, ed è costituito da più particelle, confinanti tra loro, che nel complesso confinano in parte con altri lotti e in parte con le strade comunali.

Tutte le particelle ricadono, secondo il RU vigente, in *Ambito Periurbano* e sono classificate in parte come *Aree a Conservazione* e in parte come *Aree a Trasformabilità Controllata*, e **non** risultano asservite, così come riscontrabile dal CDU allegato (Allegato D).



L'intera zona, pur ricadendo nel tessuto urbano, è caratterizzata da fondi agricoli con presenza di costruzioni del tipo isolato.

Il lotto, per la sua forma, estensione e per la contiguità delle particelle, ha accesso da varie strade interne comunali come Via Fontana Nova e Via Peschitello, come meglio rappresentato nella mappa di seguito allegata dove è evidenziata la zona in cui sono ubicati i terreni.



La zona risulta urbanizzata e servita dalla rete idrica, elettrica e telefonica.

Allo stato attuale il terreno è catastalmente classificato in piccola parte come Seminativo e per la restante parte come vigneto, ad eccezione della p.lla 30 che risulta come “Area Fabbricato Demolito”.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale del terreno in oggetto, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano:

FOGLIO 32 P.LLA 30	MQ. 102,00
FOGLIO 32 P.LLA 31	MQ. 2.548,00
FOGLIO 32 P.LLA 32	MQ. 2.097,00
FOGLIO 32 P.LLA 39	MQ. 1.675,00
FOGLIO 32 P.LLA 41	MQ. 1.708,00
SUPERFICIE TOTALE	MQ. 8.130,00

2.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto del presente procedimento ricadono nel territorio del Comune di POTENZA e sono così identificati (Allegato A):

COMUNE DI POTENZA - CATASTO TERRENI -

- **Fg. 32 Part. 30, AREA FAB. DEM., Superfici 102 mq.**

Intestatario: S [REDACTED]. Sede in POTENZA (PZ) - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 32 Part. 31, Qualità Seminativo Classe 5, Superfici 2.548 mq, Red. Dom. € 1.97 Red. Agr. € 2.63.**

Intestatario: S [REDACTED]. Sede in POTENZA (PZ) - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 32 Part. 32, Qualità Vigneto Classe 3, Superfici 2.097 mq, Red. Dom. € 7.58 Red. Agr. € 5.96.**

Intestatario: S [REDACTED]. Sede in POTENZA (PZ) - proprietà per 1000/1000

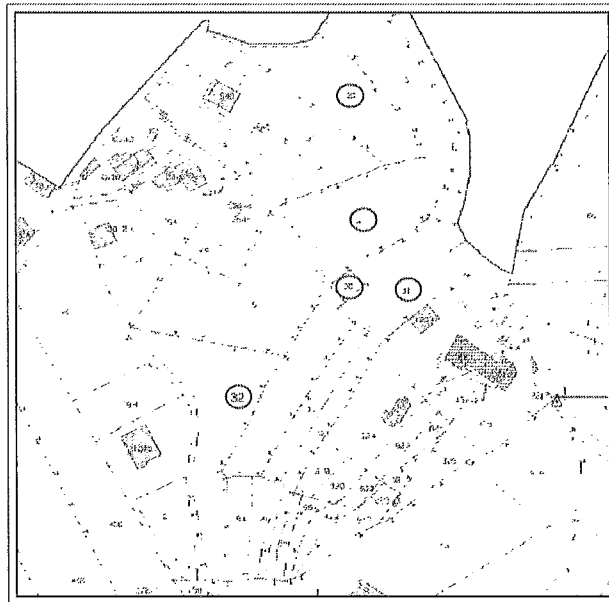
- **Fg. 32 Part. 39, Qualità Vigneto Classe 3, Superfici 1.675 mq, Red. Dom. € 6.06 Red. Agr. € 4.76.**

Intestatario: S [REDACTED]. Sede in POTENZA (PZ) - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 32 Part. 41, Qualità Vigneto Classe 4, Superfici 1.708 mq, Red. Dom. € 3.97 Red. Agr. € 4.41.**

Intestatario: S [REDACTED]. Sede in POTENZA (PZ) - proprietà per 1000/1000

Per l'identificazione grafica delle particelle sopra elencate, di seguito si riporta la mappa catastale.



3.DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del presente procedimento, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre alla consultazione di annunci immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile delle unità immobiliari in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati coefficienti di differenziazione.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Descrizione Generale dei Lotti:

LOTTO 27: *Appezamento di Terreno sito in agro di Potenza, alla c.da Baragiano, costituito dalle particelle identificate nel C.T. di detto comune al Foglio 32 p.lle 30-31-32-39-41*

Indagini e ricerche di mercato:

Mercato dei terreni

- Secondo il valore rilevato da consultazioni con tecnici del luogo oltre che da annunci immobiliari per compravendite di terreni per metro quadrato di superficie, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, il valore di mercato di terreni agricoli oscilla tra i **5,00 / 7,00 Euro/mq**. Tali quotazioni sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali lo stato attuale del terreno, la sua morfologia, i servizi presenti e l'ubicazione precisa dello stesso.

Tutto ciò premesso si può affermare che, considerata la zona, l'accessibilità, i servizi presenti, l'estensione dei lotti, il contesto, la destinazione urbanistica, la capacità edificatoria e visto l'andamento attuale del mercato

immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile per il **LOTTO 27** è di **6,00 €/mq**.

Ai fini della valutazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato determinato utilizzando le superfici e la destinazione d'uso attuali e precisamente

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 27 – (STIMA SINTETICO COMPARATIVA)

Particella	Sup. Catastale (mq)	Prezzo medio unitario (€/mq)	Più probabile Valore di mercato (€)
Fg. 32 p.lla 30	102,00 mq	6,00 €/mq	612,00 €
Fg. 32 p.lla 31	2.548,00 mq	6,00 €/mq	15.288,00 €
Fg. 32 p.lla 32	2.097,00 mq	6,00 €/mq	12.582,00 €
Fg. 32 p.lla 39	1.675,00 mq	6,00 €/mq	10.050,00 €
Fg. 32 p.lla 41	1.708,00 mq	6,00 €/mq	10.248,00 €
TOTALE	mq 8.130,00	6,00 €/mq	€ 48.780,00

Pertanto il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 27** è pari a € 48.780,00 in cifra tonda

€ 50.000,00

4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO27

Con riferimento al lotto sopra descritto, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo dello stesso:

LOTTO n. 27: Piena e intera proprietà della quota di 1/1 di lotto di Terreno, ubicato in Potenza (Pz) alla c.da Baragiano, di forma irregolare, costituito da più particelle, confinanti tra loro, e nel complesso confinanti in parte con altri lotti e in parte con le strade comunali, Via Fontana Nova dalla e Via Peschitello, da cui si ha accesso al fondo.

Il LOTTO è identificato al Catasto Terreni del comune di Potenza al **Foglio 32 p.lle 30-31-32-39-41**.

Il lotto ricade, secondo il RU vigente, *in Ambito Periurbano* e classificate in parte come *Aree a Conservazione* e in parte in *Aree a Trasformabilità Controllata*.

PREZZO BASE: euro 50.000,00

5. CALCOLO ONORARIO

ONORARI TABELLARI - Art.13 - Applicazione 1° comma - DM 182/2002

Per la perizia o la consulenza tecnica in materia di estimo spetta al perito o al consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato.

Valore stimato: € 50.000,00

SCAGLIONI ONORARIO

Fino a Base calcolo *Minimo Medio Massimo*

€ 5.164,57 € 5.164,57 € 53,01 € 79,92 € **106,83**

€ 10.329,14 € 5.164,57 € 48,11 € 72,58 € **97,04**

€ 25.822,84 € 15.493,70 € 129,67 € 195,72 € **261,77**

€ 51.645,69 € 24.177,16 € 137,42 € 204,24 € **271,05**

Totali: € 50.000,00 € 368,21 € 552,46 € 736,69

Tariffa selezionata: **Massima** Onorario calcolato: € **736,69**

RIEPILOGO degli ONORARI - DPR 115/2002

Onorari tabellari € 736,69

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 14.11.2022

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI