

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA

MEDIO SUD

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Relatore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

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

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

Potenza, li 20.06.2015

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

1. PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 08.06.2011
 - 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE
 - 1.2 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
 - 1.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI
 - 1.4 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
2. PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 07.03.2013
 - 2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE
 - 2.2 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
 - 2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI
 - 2.4 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
4. CONCLUSIONI
5. SPECIFICA ONORARIO

APPENDICI

- A. Verbale di sopralluogo
- B. Verbale d'udienza del 09.05.2014

ALLEGATI

- A. Documentazione relativa alle p.lle 151 - 743 del Foglio n° 19:
 - Planimetria catastale
 - Visure catastali
 - Ortofoto
 - Stralcio di RU
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Calcolo volumetrico
 - Documentazione fotografica
- B. Documentazione relativa alle p.lle 1724 -1728 del Foglio n° 30:
 - Planimetria catastale
 - Visure catastali
 - Ortofoto

Stralcio di RU

Certificato di destinazione urbanistica

Atto cessione aree

Valori delle aree edificabili della città di Potenza

C. Documentazione relativa al Lotto n°29:

Visure catastali

Planimetria catastale

Ortofoto

Stralcio di RU

Certificato di destinazione urbanistica

Norme di Piano

Rilievo dello stato di fatto del fabbricato ex 79

Documentazione fotografica

Valori delle aree edificabili della città di Potenza

D. Documentazione relativa al Lotto n°25:

Planimetria catastale

Visure catastali

Ortofoto

Stralcio di RU

Sovrapposizione vecchia planimetria catastale e attuale planimetria catastale

Certificato di destinazione urbanistica

Norme di Piano

Convenzione stipulata tra [REDACTED] e il comune di Potenza del 04.07.1994

Documentazione fotografica

E. Valore venale delle aree edificabili del Comune di Potenza.

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Emanuela MUSI, nell'udienza dell'8 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

Provveda il nominato C.T.U. alla stima e 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"

2. Provvedimento del G.E. del 07 Marzo 2013

" Verifica dello stato attuale di fatto e la regolarità edilizia dei 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 A) e la documentazione fotografica (Allegato A-C-D);
- far richiesta all' Ufficio Tecnico del Comune di Potenza (PZ) della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto dei procedimenti compresi i piani attuativi in essere relativi alle varie zone in cui sono ubicati gli immobili;
- effettuare le visure catastali e le planimetrie catastali aggiornate relative agli immobili oggetto del procedimento;
- acquisire alcuni atti notarili relativi al trasferimento di parte degli immobili avvenuti in data anteriore e/o successiva alla data dell'atto di pignoramento;
- acquisire presso le agenzie immobiliari notizie utili circa le quotazioni immobiliari di beni comparabili con gli immobili oggetto del presente procedimento;
- valutare le quotazioni OMI previste per beni comparabili con gli immobili oggetto del presente procedimento.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione sia presente in atti che acquisita, valutate le varie problematiche riscontrate sugli immobili oggetto dei procedimenti, in data 02.10.2013 depositava al G.E. la relazione tecnica con richiesta di chiarimenti al fine di conoscere i provvedimenti più opportuni che il G.E. riteneva adottare.

Dopo varie udienze, le parti, nel corso dell'udienza del 09.05.2014 (Appendice B), chiedevano al G.E. di fornire al sottoscritto i chiarimenti richiesti evidenziando quanto segue:

1. Le particelle del Foglio 19 n° 1206 e 1207 (ex p.lle 151), essendo state vendute prima del pignoramento , non debbano essere valutate;
2. Le particelle del Foglio 30 n° 1724 e 1728 essendo state vendute dopo il pignoramento , debbono essere valutate;
3. Le particelle del Lotto 29 debbano essere valutate considerando anche il loro potere edificatorio perché la cessione della cubatura in epoca successiva al pignoramento non è opponibile alla procedura esecutiva;
4. Per quanto riguarda il fabbricato censito al Foglio 46 p.lla 4213 sub 1 facente parte del Lotto 29 appare opportuno porlo in vendita nello stato di fatto in cui si trova, poiché sarà l'eventuale aggiudicatario a verificare se conviene effettuare un aggiornamento catastale (poiché pericolante) oppure ristrutturare lo stesso;
5. Le particelle del Lotto 25 debbono essere valutate poiché vendute successivamente al pignoramento e per tanto non opponibile alla procedura;
6. Per il fabbricato facente parte del Lotto 25 valgono le considerazioni di cui al punto 4);
7. La particella 743 del Foglio 19 debba essere stimata considerato che lo stesso terreno è individuabile e può costituire lotto autonomo di vendita, anche se non compreso nella procedura ed intestato ancora a Galasso Antonio.

Il G.E., dott.ssa Malerba, nell'udienza del 04.07.2014 (Appendice B), disponeva quanto segue:

" ... integri il C.T.U la relazione secondo quanto nella stessa rappresentato e secondo le richieste delle parti."

Tutto ciò premesso di seguito il sottoscritto riporta la stima dei beni oggetto dei procedimenti di espropriazione immobiliare n° 6/96+116/95+219/95 così come richiesto dal G.E nei provvedimenti del 08 Giugno 2011 e del 07 Marzo 2013 e tenuto conto delle richieste fatte dalle parti durante l'udienza del 09.05.2014.

1. PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 08 GIUGNO 2011

Gli immobili oggetto di stima ricompresi nel presente provvedimento sono i seguenti:

"Terreno con entrostante 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".

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, valutata la documentazione in atti e valutata la documentazione acquisita presso gli enti pubblici, di seguito riporta per ciascun bene tutte le informazioni utili ai fini dell'individuazione dei beni da stimare.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

I. **“Terreno con entrostante fabbricato rurale in Potenza alla c.da Botte foglio 19 p.lla 151 e 743”**

In merito a tali immobili, da indagini effettuate, il sottoscritto ha rilevato quanto 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 tali beni, comprendeva 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 22.03.1195 VRU 232-92/93 e sono state generate le **p.lle n° 1206 e 1207**;
- che con atto per Notaio di Lizia del **19 Giugno 1995** trascritto in data 26.06.1995 ai n. 8056/7036, (Atto antecedente alla data di pignoramento) “[REDACTED] vendeva a Granieri Anna porzione di fabbricato distinto al NCFU 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)” e sempre con atto per Notaio di Lizia del **19 Giugno 1995**, trascritto in data 26.06.1995 ai n. 8057/7037, (Atto antecedente alla data di pignoramento) “[REDACTED] vendeva a Galasso Angelo porzione di fabbricato sviluppatasi su due livelli piano primo e secondo di 8.5 vani distinto al NCFU del Comune di Potenza alla c.da Botte al Foglio 19 p.lla 1207 sub 2”, così come dichiarato anche nella relazione notarile in atti.
- che dalle visure aggiornate effettuate e allegate 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 Galasso Antonio, 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);
- che dal sopralluogo effettuato si è rilevato che la particella 743 risulta facente parte di un unico lotto che comprende anche le p.lle n° 1206-1207 ed inoltre che sulla stessa insiste sia il cancello di ingresso e sia la strada di accesso al fabbricato (p.lla 1207) e alla corte dello stesso (p.lla 1206) il tutto come come riscontrabile dalla documentazione fotografica (Allegato A) e dall'ortofoto (Allegato A).

Tutto ciò premesso il sottoscritto, così come richiesto dalle parti durante l'udienza 09.05.2014 e autorizzato dal G.E. nell'udienza del 04.07.2014, evidenzia che:

- le particelle del Foglio 19 n° 1206 – 1207 (ex p.lla 151), essendo state oggetto di vendita in data antecedente all'atto di pignoramento, non saranno oggetto di valutazione;
- la **p.lla 743 del Foglio 19**, avendo un identificativo autonomo e risultando, come testimoniato dalle visure aggiornate e allegate alla presente, di proprietà di Galasso Antonio sarà oggetto di valutazione.

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

In merito a tali immobili, da indagini effettuate, il sottoscritto ha rilevato quanto 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 tali beni, comprendeva 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 Galasso Vincenzo, in qualità di amministratore Unico della [REDACTED], e Pugliese Giuseppe 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 atto era riportata la dicitura “ La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà e libera disponibilità di quanto 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 p.lla 1724 del foglio 30 del Comune di Potenza risulta intestata a SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA FUTURA A.R.L.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, così come richiesto dalle parti durante l'udienza 09.05.2014 e autorizzato dal G.E. nell'udienza del 04.07.2014, evidenzia che:

- le particelle del Foglio 30 n° 1728-1724, essendo state oggetto di vendita in data successiva all'atto di pignoramento, saranno oggetto di valutazione;

Pertanto in riferimento al Provvedimento del G.E. del 08.Giugno 2011 e alle successive disposizioni del G.E. la stima riguarderà unicamente i sotto elencati immobili:

- **TERRENO UBIcato IN POTENZA ALLA C.DA BOTTE AL FOGLIO 19 P.LLA 743;**
- **TERRENI UBIcati IN POTENZA ALLA C.DA MACCHIA ROMANA FOGLIO 30 P.LLA 1728-1724.**

1.2 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il sottoscritto, valutata la documentazione in atti, valutata la documentazione acquisita dai vari enti pubblici allegata alla presente e preso atto di quanto riscontrato durante i sopralluoghi, di seguito riporta, per una maggiore chiarezza, le descrizioni degli immobili suddivise in base ai provvedimenti del G.E.

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1. Terreno ubicato in Potenza, alla c.da Botte identificato al Catasto Terreni al Foglio 19

Part.III 743

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. 19 Part. 743, Qualità Seminativo Classe 4, Superfici 980 mq, Red. Dom. € 1.01, Red. Agr. € 1.27.**

Intestatario: [REDACTED] (Avigliano, 26.03.1944) – proprietà per 1000/1000

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento risultano corrispondenti ai dati riportati nelle visure aggiornate e allegata alla presente (Allegato A).

DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto, di forma triangolare e con un estensione di mq. 980, è ubicato in zona periferica della città di Potenza e precisamente alla C.da Botte.

Tale fondo, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato A), ricade nell'Ambito Urbano del Comune di Potenza e urbanisticamente ricade in Ambito Periurbano in particolare per la maggior parte della superficie ricade in *Aree a trasformabilità controllata* e in minima parte in *Aree a trasformabilità limitata*. Si evidenzia inoltre che l'estensione della particella, pari a mq 980, non raggiunge le dimensioni richieste per la formazione del lotto minimo (4.500 mq) in caso di intervento di Nuovo Impianto.

In ultimo si evidenzia che la particella in oggetto, come riscontrabile dall'ortofoto e dalla documentazione fotografica allegata insieme alle particelle n° 1206 – 1207 costituiscono un unico lotto. Infatti su di essa insiste il cancello e la strada di accesso al fabbricato (p.III 1207) e al lotto circostante (p.III 1206), pertanto la mancata disponibilità della medesima particella renderebbe il lotto intercluso.

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

Superficie Totale pari a **mq 980** (are 09 ca 80).

2. Terreni ubicati in Potenza, alla c.da Macchia Romana identificati al Catasto Terreni al Foglio 30 Part.lla 1728 -1724.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

COMUNE DI POTENZA - Catasto Terreni -

- **Fg. 30 Part. 1724**, Qualità **Pascolo arb.** Classe **1**, Superfici **5 mq**, Red. Dom. **€ 0.01**, Red. Agr. **€ 0.01**.

Intestatario: **Soc. Cooperativa Edilizia Futura A.R.L.** (C.F. 00766610760) – **proprietà** per 1/1

- **Fg. 30 Part. 1728**, Qualità **Pascolo arb.** Classe **1**, Superfici **61 mq**, Red. Dom. **€ 0.05**, Red. Agr. **€ 0.03**.

Intestatario: **Comune di Potenza** (C.F. 00127040764) – **proprietà** per 1/1

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento risultano corrispondenti ai dati riportati nelle visure aggiornate e allegate alla presente (Allegato B) ad eccezione della proprietà in quanto nell'atto di pignoramento tali particelle risultano di proprietà della Ditta Galasso Costruzioni s.r.l.

DESCRIZIONE

I terreni in oggetto, ubicati in una zona del Comune di Potenza altamente edificata denominata nel P.R.G. come zona C5/C6, risultano non confinanti tra loro e di piccole dimensioni (5 mq e 61 mq).

Tali particelle, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato B) ricadono nell'Ambito Urbano del Comune di Potenza e sono destinate alla realizzazione di servizi di quartiere o di carattere urbano/territoriale secondo le previsioni dei vigenti PA, in caso di decadenza la destinazione d'uso deve sempre prevedere un utilizzo pubblico o di interesse pubblico.

Considerate le esigue dimensioni delle particelle, non è stato possibile identificarle sul posto.

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

- P.lla 1724, Superficie mq. 5
- P.lla 1728, Superficie mq. 61

Superficie Totale pari a **mq 66** (are 00 ca 66).

Roberto MISSANTILI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

1.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

In riferimento allo stato di possesso dei beni si evidenzia che al momento del sopralluogo, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata (Allegato B), i beni risultano nel seguente stato:

- *Terreno ubicato in Potenza, alla c.da Botte identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 Part.lla 743* risulta **NON utilizzato** dai debitori, ma è utilizzato a servizio delle adiacenti p.lle 1206 e 1207, non oggetto di pignoramento;
- *Terreni ubicati in Potenza, alla c.da Macchia Romana identificati al Catasto Terreni al Foglio 30 Part.lla 1728 -1724* risultano **NON utilizzati** dai debitori. La p.lla 1728 (mq. 61) risulta utilizzata come strada a servizio dei fabbricati destinati ad edilizia economica e popolare.

1.4 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, sulla base delle informazioni fornite dagli uffici tecnici del Comune di Potenza, è risultato quanto segue:

1. Terreno ubicato in Potenza, alla c.da Botte identificato al Catasto Terreni al Foglio 19 Part.lla 743

Tale fondo, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato A), ricade in Ambito Periurbano e precisamente in parte in *Aree a trasformabilità controllata* e in minima parte in *Aree a trasformabilità limitata*.

La volumetria derivante da tale particella è stata completamente utilizzata per la realizzazione di un fabbricato da destinare alla vendita e somministrazione di bevande e alimenti sito in Agro del Comune di Potenza alla c.da Botte di proprietà dei [REDACTED], come si evince sia dal calcolo della volumetria, giusta concessione edilizia del 1985, data antecedente all'atto di pignoramento, e sia dal Certificato di Destinazione d'Uso allegati alla presente (Allegato A).

2. Terreni ubicati in Potenza, alla c.da Macchia Romana identificati al Catasto Terreni al Foglio 30 Part.lla 1728 - 1724.

Tali particelle, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato B) ricadono in una zona del Comune di Potenza altamente edificata denominata nell'ex P.R.G. come zona C5/C6, e inoltre come appreso dagli uffici comunali del Comune di Potenza, la **p.lla 1728** (mq. 61) risulta asservita e utilizzata a servizio dei realizzati 138 alloggi di edilizia economica, ricadendo tra le aree da destinare a opere di urbanizzazione e precisamente a strada.

Mentre la **p.lla 1724** (mq. 5), ricade nell'area da destinare ad edilizia privata ed è destinata a verde pubblico, la stessa risulta non asservita, sviluppando un indice pari a 1,1 mc/mq.

2. PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 07 MARZO 2013

Nel presente provvedimento il G.E. chiedeva quanto segue:

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

2.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto, valutata la documentazione in atti e valutata la documentazione acquisita presso gli enti pubblici, di seguito riporta per entrambi i LOTTI tutte le informazioni utili ai fini dell'individuazione dei beni da stimare .

LOTTO 29

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

- che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del **12 Gennaio 1996**, con il quale il MEDIO CREDITO DEL SUD S.p.a. sottoponeva ad esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare tali beni, erano compresi 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 precedente relazione tecnica e di stima erano stati individuati con il **Lotto n° 29** cui era stato attribuito un valore economico legato alla sua potenzialità edificatoria;
- che dalla relazione notarile in atti si evince che alcune particelle appartenenti al citato **Lotto n° 29** avrebbero subito variazioni in quanto risulterebbero occupate da strade, anche se lo stesso Notaio di Lizia dichiara che tale circostanza non è confermata né da approfondimenti ipocatastali né dalle visure catastali.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, così come richiesto dalle parti durante l'udienza 09.05.2014 e autorizzato dal G.E. nell'udienza del 04.07.2014, evidenzia che le particelle costituenti il Lotto 29 verranno valutate tenendo conto anche del loro potere edificatorio.

LOTTO 25

In merito al **LOTTO 25** a parere dello scrivente è necessario evidenziare al G.E., come d'altronde già fatto nella relazione precedente, che i beni facenti parte di tale lotto, e in particolare le particelle registrate al N.C.T. del Comune di Potenza **Foglio 30 n° 7-8-15** alla data del pignoramento avevano un identificativo catastale diverso a seguito del

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

frazionamento del 27/10/1993 n. 7647 .5/1993 in atti dal 27/10/1993,(Allegato D) **pertanto all'epoca del pignoramento vi è stata un'errata identificazione catastale dei beni.**

Si evidenzia inoltre che, dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali e dalla documentazione in loro possesso, la maggior parte delle particelle sono state asservite in termini di volumetria, per la realizzazione di edifici, e in termini di nuda proprietà per la realizzazione degli standar urbanistici (strade , marciapiedi, rampe, parcheggi, verde...).

A riprova di ciò e a testimonianza del fatto che l'identificativo delle particelle era mutato già nel 1993, si allega la convenzione stipulata tra il comune di Potenza e la Galasso Costruzione datata 04.07.1994 nella quale venivano cedute sia la volumetria che la nuda proprietà delle particelle n° 1638-1639 (ex 15) e 1514 (ex 8).

Infine considerato che i beni oggetto di tale procedimento ricadono nell'area denominata C5/C6 del P.R.G., area ad oggi quasi completamente urbanizzata, considerato che le particelle a causa di espropri e di cessioni varie hanno subito numerosi frazionamenti, considerato che sono trascorsi quasi 20 anni dalla data di pignoramento, diventa difficile ricostruire e reperire tutta la documentazione attestante le date di cessioni delle particelle evidenziando che alla fine si ricostruirebbe la storia di particelle diverse da quelle oggetto del pignoramento.

Tutto ciò premesso di seguito si riporta quanto appreso dalle indagini effettuate:

- che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del **12 Gennaio 1996**, con il quale il MEDIO CREDITO DEL SUD S.p.a. sottoponeva ad esecuzione forzata mediante espropriazione immobiliare i beni in oggetto, erano compresi anche i Terreni di Proprietà della [REDACTED] ubicati in agro di Potenza alla c.da Verdruolo individuati al N.C.T al Foglio 30 particelle 8 - 15 - 21 - 7;
- che i beni sopracitati nella precedente relazione tecnica e di stima erano stati individuati con il **Lotto n° 25** e che allo stesso era stato attribuito un valore economico legato alla sua potenzialità edificatoria;
- 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 quanto riportato nel catasto urbano, infatti tale 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, tuttavia in virtù di quanto segnalato dalle parti

nell'udienza del 9.05.2014, il bene sarà posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova attualmente rimanendo a carico dell'aggiudicatario l'eventuale variazione catastale.

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;

- 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] e RESIDENZE srl 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. del Comune di Potenza Foglio 30 n° 21, oggetto anch'essa del pignoramento, si evidenzia che con Frazionamento del 08/04/2000 n. 1074.1/2000 in atti dal 08/04/2000 sono state generate le p.lle n° 2358 e 2359, oggetto di successive cessioni di volumetria per la richiesta di Concessioni Edilizie, e di nuda proprietà per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi..);
- che la particella registrata al N.C.T al foglio 30 al n°3558 (ex 2358 ex 21) 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 in merito al LOTTO 25 il sottoscritto ritiene che, alla luce degli approfondimenti effettuati successivamente all'udienza del 04.07.2014 e considerata la complessità delle questioni emerse, questioni comunque già parzialmente evidenziate in precedenza, il G.E valutato quanto sopra riportato, il tutto sopportato sia dalla documentazione presente nei fascicoli e sia dalla documentazione prodotta dal sottoscritto possa decidere in merito a tale lotto, in particolare se e quali particelle costituenti tale lotto debbano essere oggetto di stima.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

2.2 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il sottoscritto, valutata la documentazione in atti, valutata la documentazione acquisita dai vari enti pubblici allegata alla presente e preso atto di quanto riscontrato durante i sopralluoghi, di seguito riporta, per una maggiore chiarezza, le descrizioni degli immobili relativa ai singoli lotti:

LOTTO 29

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Terreni e fabbricati ubicati in Potenza, alla c.da Poggio Tre Galli

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI POTENZA - Catasto Terreni -

- **Fg. 46 Part. 1353, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 119 mq, Red. Dom. € 0.31, Red. Agr. € 0.22.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000
- **Fg. 46 Part. 1354, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 264 mq, Red. Dom. € 0.68, Red. Agr. € 0.48.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000
- **Fg. 46 Part. 1361, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 120 mq, Red. Dom. € 0.31, Red. Agr. € 0.22.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000
- **Fg. 46 Part. 1362, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 207 mq, Red. Dom. € 0.53, Red. Agr. € 0.37.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000
- **Fg. 46 Part. 1368, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 145 mq, Red. Dom. € 0.37, Red. Agr. € 0.26.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000
- **Fg. 46 Part. 1369, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 214 mq, Red. Dom. € 0.55, Red. Agr. € 0.39.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000
- **Fg. 46 Part. 1378, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 10 mq, Red. Dom. € 0.03, Red. Agr. € 0.02.**
Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 46 Part. 1379, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 319 mq, Red. Dom. € 0.82, Red. Agr. € 0.58.**

Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 46 Part. 374, Qualità Seminativo Classe 2, Superfici 145 mq, Red. Dom. € 0.37, Red. Agr. € 0.26.**

Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 46 Part. 79, Qualità FU D ACCERT, Superfici 103 mq. (SOPPRESSA)**

La soppressione, avvenuta a seguito di un accertamento da parte dell'Agazia del Territorio, *VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 n. 4083.1/2012 in atti dal 25/04/2012 (protocollo n. PZ0089695)*, ha originato i seguenti immobili:

COMUNE DI POTENZA - Catasto Fabbricati -

- **Fg. 46 Part. 4249 (ex 79), sub 1, cat. A/3, classe 6, consistenza 3 vani, rendita catastale € 201.42.**

Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000

- **Fg. 46 Part. 1380, Qualità FU D ACCERT, Superfici 286 mq. (SOPPRESSA)**

La soppressione, avvenuta a seguito di accertamenti da parte dell'Agazia del Territorio, *VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/04/2012 n. 4026.1/2012 in atti dal 25/04/2012 (protocollo n. PZ0089579)* ha originato i seguenti immobili:

- **Fg. 46 Part. 4231 (ex 1380), sub 1, cat. C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita catastale € 52.89.**

Intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1000/1000

I dati catastali riportati nell'atto di Pignoramento risultano corrispondenti ai dati riportati nelle visure aggiornate e allegate alla presente (Allegato C) *ad eccezione delle particelle n° 79 e 1380.*

DESCRIZIONE

Il **Lotto 29** è costituito da particelle di terreno con sovrastanti fabbricati e, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato C), ricade nell'Ambito Urbano del Comune di Potenza e precisamente *Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Zona G (Piano decaduto)*.

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.

Roberto MISSANEI LI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

Tale fabbricato è 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 di dimensioni 2,25 m 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 di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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 e 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 è 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 dotati di aperture verso l'esterno.

In termini di distribuzione interna tale piano è 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 dell'angolo cottura.

Il fabbricato, risalente presumibilmente agli anni '60, strutturalmente è stato realizzato in muratura portante e necessiterebbe di una verifica strutturale.

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

L'accesso al fabbricato è ubicato su Via Vienna.

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

Numero Piani Fuori Terra: 2

Destinazione Piano Terra: Deposito / Garage H. int. 3.00 m

Destinazione Primo Piano: Abitazione H. int. 3.00 m

Superficie Lorda Deposito: mq. 55,00

Superficie Lorda Abitazione: mq. 55,00

Superficie ballatoio: mq. 7,00

Superficie Terrazzo: mq. 20,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

Quanto 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 rilevabile dalla documentazione fotografica.

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

In merito ai **terreni** facenti parte del **lotto 29**, dal sopralluogo si è rilevato che sono privi di recinzione e riversano in uno stato di abbandono.

Sulla p.lla 1361 ricade un altro fabbricato, privo di identificativo catastale, non rilevato dall'Agenzia del Territorio, non utilizzato e pericolante, pertanto non sarà oggetto di valutazione.

Si precisa inoltre che, come testimoniato anche dal certificato di Destinazione Urbanistica, in piccola parte alcune particelle del lotto sono interessate dal *sistema di viabilità*, in particolare la p.lla 1354 per una sup. pari a 40.49 mq (15.34%), la p.lla 1362 per una sup. pari a 19.20 mq (9.28%) e la p.lla 1369 per una sup. pari a 1.86 mq (0.87%), il che determina solamente la diminuzione del nuda proprietà ma non dei diritti edificatori.

Concludendo il sottoscritto può affermare che il **LOTTO n°29** può essere così descritto:

"Piena Proprietà su terreno 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:

- **79**, FU D'ACCERT.;
- **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**, sominativo 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);

Superficie Totale pari a mq 1.829 (are 18 ca 29).

in catasto al N.C.E.U. del Comune di Potenza, Foglio 46 particelle:

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

- 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.

In merito ai terreni sopra descritti e oggetto del presente procedimento si evidenzia che con atto per Notar Coviello del 27/08/2011 (Allegato C) la società CO.GE. s.r.l. ha acquisito dalla [REDACTED] diritto di cubatura residuo sino alla concorrenza di mc 152 per una superficie di mq.190 su suolo in Potenza alla Località Malvaccaro o Poggio Tre Galli esteso nell'intero mq 4.106. *Tale estensione (mq. 4106) comprende sia i terreni oggetto del presente procedimento per una sup. complessiva di mc. 1.932,00 e sia altri terreni non interessati al procedimento.* In tale atto si evidenzia inoltre che la superficie fondiaria di tutte le particelle rimane di esclusiva proprietà della Società venditrice, così come rimane di quest'ultima la residua volumetria edificabile.

Tutto ciò premesso tenuto conto di quanto sopra detto e tenuto conto che la cessione dei diritti di cubatura residua è avvenuta in data successiva alla data di pignoramento, le particelle costituenti il lotto 29 verranno valutate considerando il loro potere edificatorio.

Ai fini della valutazione si può affermare che la SUPERFICIE COMPLESSIVA del lotto di terreno, considerando la superficie da utilizzare ai fini volumetrici (*terreni fabbricati e pertinenze dei fabbricati*) così come riportato anche nell'atto di pignoramento, è pari a:

SUPERFICIE COMPLESSIVA pari a mq 1.932 (are 19 ca 32).

LOTTO 25

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Terreni e fabbricati ubicati in Potenza, alla c.da Macchia Romana

In merito a tale lotto il sottoscritto in attesa di conoscere le valutazioni del G.F. relative alle questioni sollevate e al solo fine di dare al G.E. ulteriori informazioni di seguito riporta una breve descrizione rappresentante lo stato attuale dei luoghi.

DESCRIZIONE

Le particelle facente parte del LOTTO 25 ricadono nell'Ambito Urbano del Comune di Potenza e precisamente in Zona con diritti acquisiti, sottoposta a Zona PA C5/C6 (Piano decaduto), quasi totalmente urbanizzata. In particolare, come riscontrabile dall'elaborato raffigurante la sovrapposizione della planimetria catastale al tempo del pignoramento, riportante le particelle originarie n° 15-8-7-21, con la planimetria catastale attuale e con l'ortofoto, le particelle **15 e 21** alla data odierna risultano essere state frazionate in varie particelle ed in più risultano essere occupate da aree urbanizzate destinate a spazi pubblici (strade, parcheggi, rampe di accesso ai fabbricati,...) annessi ai realizzati

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

fabbricati (Allegato D), ed in più come dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Potenza sono prive di diritti edificatori, i quali sono stati già utilizzati negli anni per il rilascio di C.E..

In merito alla particella **8**, già 1514 e 1634 giusto frazionamento del 1993, si evidenzia che la p.lla 1634 è costituita da un appezzamento di terreno con entrostante fabbricato di forma pressochè rettangolare, dal punto di vista morfologico caratterizzato da una forte acclività, di difficile accesso situato in una zona quasi completamente edificata.

Mentre la p.lla 1514 risulta essere stata ceduta giusta convenzione con il Comune di Potenza del 04.07.1994 allegata alla presente.

In merito alla **p.lla 7**, già 1626 e 1627 giusto frazionamento del 1993, si evidenzia che essa identifica un fabbricato a due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, al quale non è stato possibile accedere in quanto pericolante e già oggetto di interventi per la messa in sicurezza nel maggio 2004. Allo stato attuale sia il fabbricato che il terreno su cui insiste risultano in uno stato di completo abbandono. Per tale fabbricato, come già evidenziato nella relazione precedente, sarebbe necessario effettuare una variazione catastale, al fine di eliminare la doppia registrazione dello stesso sia al N.C.E.U e sia al N.C.T., e classificarlo al N.C.E.U come fabbricato collabente (pericolante) e quindi privo di rendita.

2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

In riferimento allo stato di possesso dei beni si evidenzia che al momento del sopralluogo, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata, i beni risultano nel seguente stato:

LOTTO 29

Alla data del sopralluogo il fabbricato e i terreni facenti parte del **LOTTO 29** risulta occupato e utilizzati da circa 4 anni dal Sig. GIOVIALE Michele, così come dichiarato nel verbale dal padre GIOVIALE Giovanni, mentre precedentemente, il predetto 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 sempre occupato senza alcun contratto di locazione e a titolo gratuito e che tale concessione era stata fatta dal precedente proprietario dell'immobile, il Sig. Marchese.

LOTTO 25

Alla data del sopralluogo le **p.lle 15 e 21** risultano occupate da aree urbanizzate destinate a spazi pubblici (strade, parcheggi, rampe di accesso ai fabbricati,...) mentre la **p.lle 8** in parte risulta occupata da fabbricati mentre per la maggior parte dell'estensione risulta abbandonata, infine la **p.lla 7** risulta in un completo stato di abbandono e inagibile.

2.4 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, sulla base dell'esame delle pratiche rilasciate dagli uffici tecnici del Comune di Potenza, è risultato quanto segue:

LOTTO 29

Il **Lotto 29** è costituito da particelle di terreno con sovrastanti fabbricati e, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato C), ricade nell'Ambito Urbano del Comune di Potenza e precisamente *Zona con diritti acquisiti, sottoposta a PA Zona G* (Piano decaduto), tuttavia anche se alla data odierna il piano risulta scaduto, per l'edificazione continuano ad applicarsi le norme di piano.

Premesso che gli immobili in oggetto costituiscono il *LOTTO residenziale n. 28* del Piano Particolareggiato della zona G, le norme di piano, *all'allegato C* (Allegato C), prevedono la realizzazione di un edificio monofamiliare con un volume medio di 1.100 mc. Le stesse norme stabiliscono inoltre che il volume previsto può subire un incremento o un decremento nella misura massima del 30% (nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale, pari a 0,80 mc/mq). Mentre, in presenza di edifici esistenti che abbiano cubatura inferiore a quella prescritta per i lotti, come nel caso in oggetto, "*sono consentiti interventi di ampliamento e ristrutturazione fino al raggiungimento della cubatura massima fissata*".

LOTTO 25

Il **Lotto 25** è costituito da particelle di terreno, per la maggior parte con sovrastanti fabbricati, che ricadono, come riscontrabile dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato D), nell'Ambito Urbano del Comune di Potenza e precisamente in *Zona con diritti acquisiti, sottoposta a Zona PA C5C6* (Piano decaduto).

L'approfondimento della regolarità urbanistica delle singole particelle costituenti tale lotto, viene rimandato in attesa di conoscere le decisioni del G.F.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, 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 del bene 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 allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto si basa sulla stima Sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e dal VALORE VENALE delle aree edificabili della città di Potenza

Determinazione del più probabile valore di mercato

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Provvedimento del G.E. del 08 Giugno 2011 (Appendice B).

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da:

- Terreno sito in Potenza alla c.da Botte foglio 19 p.lla 743;
- Terreni siti in Potenza alla c.da Macchia Romana foglio 30 p.lla 1728-1724.

Provvedimento del G.E. del 07 Marzo 2013 (Appendice C).

Per tale provvedimento nella predetta relazione, in attesa di conoscere i provvedimenti del G.E. in merito al LOTTO 25, si stimerà solo il LOTTO 29.

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da:

- Lotto n° 29 costituito dai terreni individuati al foglio 46 con le p.lle 79,374, 1353, 1354, 1361, 1362, 1368, 1369, 1378, 1379 e 1380, e dai fabbricati individuati al foglio 46 con la p.lla 4249, sub 1 e la p.lla 4231, sub 1;

In ultimo in merito alla conformità urbanistica, agli identificativi catastali, allo stato, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso dei fabbricati si rimanda ai paragrafi precedenti.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

Mercato dei terreni edificabili – Potenza

Località Poggio Tre Galli

• secondo la tabella riportante il VALORE VENALE delle aree edificabili della città di Potenza, in località **Poggio Tre Galli**, per il PP Zona G (Anno 2015) il prezzo medio da utilizzare per i terreni è di **85,23 €/mc;**

• secondo i valori di mercato i valori delle aree edificabili in località **Poggio Tre Galli**, per il PP Zona G , premesso che sono rimasti pochi lotti edificabili, valuta la posizione, valutata l'accessibilità, la morfologia del terreno il prezzo medio da utilizzare è pari a **120,00 €/mc;**

Località Macchia Romana – aree con diritti edificatori

• secondo la tabella riportante il valore venale delle aree edificabili della città di Potenza, in località **Macchia Romana**, per il PA Zona C5/C6, trattandosi di terreni di superfici minime e utilizzabili ai soli fini volumetrici, il valore IMU riferito a edilizia privata è di 80,92 €/mc, considerato che l'indice di edificabilità per tale zona è 1,1 mc/mq il valore di mercato è pari a **89,01 €/mq;**

Località C/da Botte

• considerato che le aree in oggetto sono prive di diritti edificatori e che risultano recintate e utilizzate a servizio delle particelle adiacenti, pertanto il valore di mercato attribuibile a tali terreni è pari a **4,00 €/mq.**

Provvedimento del G.E. del 08.Giugno 2011 (Appendice B).

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da:

- Terreno sito in Potenza alla c.da Botte foglio 19 p.lla 743;
- Terreni siti in Potenza alla c.da Macchia Romana foglio 30 p.lla 1728-1724.

Valutazione Economica dei Terreni siti nel comune di Potenza identificati catastalmente at

Foglio 19 Part.lla 743

TOTALE SUPERFICIE: Mq. 980,00

COMUNE DI POTENZA	Superficie lorda Vendibile m ²	Valore Unitario di mercato €/m ²	Valore finale €
Fg. 19, P.lla 743	980,00	4,00	€ <u>3.920,00</u>

Pertanto il VALORE di mercato da attribuire al terreno, in cifra tonda è pari a

€ 3.900,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzolo - 83100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

Valutazione Economica dei Terreni siti nel comune di Potenza identificati catastalmente al**Foglio 30 p.lle 1728-1724**

Superfici:

- P.lla 1724 = mq. 5,00

COMUNE DI POTENZA	Superficie lorda Vendibile m ²	Valore Unitario di mercato €/m ²	Valore finale €
Fg. 30, P.lla 1724	5,00	89,01	€. <u>445,05</u>

Pertanto il VALORE di mercato da attribuire a tali terreni in cifra tonda è pari a

€. 440,00

- P.lla 1728 = mq 61,00

TOTALE SUPERFICIE: Mq. 61,00

COMUNE DI POTENZA	Superficie lorda Vendibile m ²	Valore Unitario di mercato €/m ²	Valore finale €
Fg. 30, P.lla 1728	61,00	89,01	€. <u>5.429,61</u>

Pertanto il VALORE di mercato da attribuire a tali terreni, è pari a 5.492,61 in cifra tonda è pari a

€. 5.500,00**Provvedimento del G.E. del 07 Marzo 2013 (Appendice C).**

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da:

- Lotto n° 29 costituito dai terreni individuati al foglio 46 con le p.lle 79,374, 1353, 1354, 1361, 1362, 1368, 1369, 1378, 1379 e 1380, e dai fabbricati individuati al foglio 46 con la p.lla 4249, sub 1 e la p.lla 4231, sub 1;

Per tale lotto è necessario evidenziare che la stima terrà conto della capacità edificatoria dell'intero lotto senza tener conto dell'attuale valore dell'immobile su di esso esistente sia per lo stato di conservazione, sia per la tipologia costruttiva, sia per la vetustà, ma considerando invece che lo stesso potrebbe essere oggetto di ampliamento e ristrutturazione fino al raggiungimento della cubatura massima fissa dal Piano (1100 mc), pertanto il sottoscritto ritiene valido, come consuetudine fare in casi analoghi, valutare la potenzialità edificatoria del suolo e applicare un **valore medio a mc**, che tenga conto del valore venale stabilito dal Comune di Potenza per tale zona, del valore di

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

mercato attuale di lotti analoghi, considerato il momento negativo delle compravendite immobiliari e nel caso specifico che tenga conto anche dell'eventuale costo di demolizione dei fabbricati esistenti e delle rettifiche catastali.

Tutto ciò premesso il valore di mercato utilizzato è pari a 100,00 €/mc.

Valutazione Economica del LOTTO 29 sito Potenza in C.da Poggio Tre Galli (Zona G).

COMUNE DI POTENZA	Cubatura max realizzabile m ³	Valore Unitario di mercato €/m ²	Valore di mercato €
Terreno edificatorio	1100	100,00 €/m ³	110.000,00
Totale			110.000,00

Pertanto il VALORE di mercato da attribuire all'intera proprietà, in cifra tonda, è pari a

€. 110.000,00.

Il valore complessivo dei benestimati è pari a

€. 119.840,00

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Roberto MISSANELLI, in relazione agli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n° 6/96+116/95+219/95, dopo aver esaminato i documenti, dopo aver effettuato i sopralluoghi e dopo aver acquisito ulteriore documentazione fa presente al G.E. relativamente ai due provvedimenti quanto segue:

Provvedimento del G.E. del 08.Giugno 2011 (Appendice B).

- Le particelle sita alla c.da Botte del Comune di Potenza registrate al Foglio 19 n° 1206 e 1207 (ex p.lle 151), essendo state vendute prima del pignoramento , non sono state oggetto di valutazione;
- La particella sita alla c.da Botte del Comune di Potenza registrata al Foglio 19 n° 743 alla data del sopralluogo risulta non utilizzata dagli esecutati, recintata e utilizzata come accesso ad altro lotto e priva di diritti edificatori, diritti ceduti in data antecedente al pignoramento;
- La particella sita alla c.da Macchia Romana foglio 30 p.lla 1728 (mq. 61) risulta essere stata asservita anni or sono, come dichiarato dai tecnici comunali, per la realizzazione dei 138 alloggi di Edilizia Economica e Popolare ed in piu la stessa è utilizzata come opere di urbanizzazione primaria (strada) a servizio dei suddetti alloggi;

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza - tel. 338.9664662 - e.mail: romissa@libero.it - p.iva 01606100764 -

- La particella sita alla c.da Macchia Romana foglio 30 p.lla 1724 (mq. 5) risulta destinata a verde ma allo stato attuale libera da asservimenti;

Provvedimento del G.E. del 07 Marzo 2013 (Appendice C).

- In merito al **LOTTO 29** si è constatato la presenza di fabbricati oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia del Territorio, in parte pericolanti e in parte fatiscanti, oltre alla necessità di effettuare delle variazioni catastali, relative sia ai fabbricati che a porzioni di particelle occupate in piccola parte da strade. In merito a tale problematica il precedente G.E. aveva disposto che le p.lle dovevano essere vendute nello stato di fatto e che l'eventuale aggiudicatario si sarebbe accollato le spese necessarie per l'aggiornamento catastale.
- In merito al **LOTTO 25** si è rilevato, come già segnalato nella relazione precedente, che le p.lle registrate al N.C.T del **Foglio 30 p.lla 7-8-15** alla data del pignoramento (12.06.1996) avevano un identificativo diverso (giusto frazionamento in atti dal 11.03.1993) ed in più alcune particelle, con l'identificativo catastale corretto, erano state oggetto di cessione sia di proprietà che di volumetria in date antecedente al pignoramento.

La p.lle oggetto di pignoramento registrate al N.C.T del **Foglio 30 p.lla 21** (mq. 664) alla data odierna risulta far parte delle opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi, marciapiedi...) a servizio del comparto C5/C6, mentre la volumetria è stata utilizzata negli anni per la richiesta di Concessioni Edilizie.

Tutto ciò premesso in merito al LOTTO 25 si chiede al G.E se è quali particelle debbano essere oggetto di stima.

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 e in attesa di conoscere i provvedimenti che il G.E. riterrà di adottare.

Potenza, 20 Giugno 2015

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI