



## INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	2
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	3
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
3. VERIFICA URBANISTICA	8
4. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	8
5. CONCLUSIONI	11
6. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.	12

### APPENDICI

- A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### ALLEGATI

- A. VISURE CATASTALI
- B. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- C. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO SU CATASTALE
- D. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- E. VALORE AREE EDIFICABILI – COMUNE DI POTENZA – ANNO 2021

## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Angela ALBORINO, nell'ambito del Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E.I. n° 6/96, nell'udienza del 16 Novembre 2022 chiedeva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, rispetto al **LOTTO 25**:

*“di provvedere al rinnovo della Stima dello stesso alla luce delle deduzioni di cui alla relazione depositata il 18.05.2022”.*

Prima di entrare nel merito di quanto chiesto dal G.E., lo scrivente ritiene necessario evidenziare che, a seguito dell'incarico del 07.03.2013, conferito dalla Dott.ssa Musi e avente ad oggetto la *“Verifica dello stato attuale di fatto e la regolarità edilizia dei lotti n° 29 – 25”*, il sottoscritto consegnava le proprie risultanze a cui, nell'anno 2016, fecero seguito le note della Dott.ssa Daniela Di Gennaro che, nell'ordinanza del 28.06.2016, stabiliva che le **p.lle 1626 e 1634 del Fg. 30** risultavano correttamente pignorate e pertanto chiedeva la riformulazione del Lotto 25.

Successivamente il Custode, dott.ssa Anna Catale, nella relazione del 02.03.2017, relativamente al LOTTO 25 asseriva che:

*“Gli unici beni da inserire in questo lotto, a seguito dei rilevati fatti sulle altre particelle che erano state indicate, è il fabbricato di cui al foglio 30 p.lla 7 sub. 2 o 1626, che dir si voglia e fatte salve le valutazioni tecniche, che non competono alla scrivente, in ordine alla vendita di un edificio che potrebbe essere intercluso (valutazione di carattere squisitamente tecnico), non essendo stato pignorato il terreno circostante 1627 e la p.lla 1638, urbanizzata, priva di qualsiasi utilità economica.”*

Alla luce di quanto sopra detto, il LOTTO oggetto della presente dovrebbe essere costituito dalle **p.lle 1626 e 1634 del Fg. 30**, come dichiarato dal G.E., dott.ssa Daniela Di Gennaro, contrariamente a quanto dichiarato dalla custode, la quale sostiene che lo stesso lotto dovrebbe essere costituito dalla **p.lla 7 sub. 2 (ovvero dalla 1626) del Fg. 30** ed essere intercluso dichiarando altresì che *“la p.lla 1634 è stata oggetto di compravendita con atto notarile del 28.04.2000, trascritto il 20.05.2000 rp 5439, e per violazione dell'art. 2668 bis e ter non può essere posta in vendita ed il custode non ha provveduto all'accesso (compravendita a favore di Residence srl)”*.

Precisato che la problematica riguardo alla p.lla 1634 era stata già evidenziata dallo scrivente nella relazione del 2015, in epoca precedente rispetto all'ordinanza del 28.06.2016 della dott.ssa Di Gennaro, si rinvia al G.E. per le valutazioni più opportune in merito a tale questione.

Altra problematica, anche questa già evidenziata più volte, è che il fabbricato presente sul LOTTO 25 risulta censito catastalmente contemporaneamente al C.F. con l'identificativo **Fg. 30 p.lla 7 sub 2** (cat. A7) e al **C.T. Fg. 30 p.lla 1626** (Fabb. Rurale) (ALLEGATO A).

Tutto ciò premesso, di seguito si riporta la descrizione del LOTTO 25 secondo quanto detto dal G.E. dott.ssa Di Gennaro.

Il LOTTO 25 risulta così definito:

**Lotto di terreno con entro stante fabbricato identificato al C.T. al fg 30 p.lla 1634 e 1626**

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Dall'esamina degli estratti catastali storici (Allegato A) e della mappa catastale (Allegato B), il LOTTO oggetto di pignoramento presenta la seguente identificazione catastale:

➤ **FABBRICATO** sito nel Comune di Potenza, in C.da Macchia Romana identificato

nel C.F. al

Fg. 30 p.lla 7 sub 2, p.T-1, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Ren. € 546,15

PROPRIETÀ: [REDACTED] CON SEDE IN POTENZA, proprietà per 1/1.

e nel C.T. al

Fg. 30 p.lla 1626, Qual./Classe. **FABB. RURALE**,

PROPRIETÀ: [REDACTED] CON SEDE IN POTENZA, proprietà per 1/1.

Per tale immobile, risultando accatastato sia al C.T. che al C.F., è necessario effettuare una variazione catastale e precisamente un tipo mappale di collegamento tra il C.T. e il C.F., oltre alla variazione nel C.F. della categoria catastale, classificando il suddetto fabbricato come collabente (fabbricato pericolante) e quindi privo di rendita, infatti lo stesso, come meglio esplicitato nel paragrafo successivo, risulta in uno stato di completo abbandono e pericolante. A testimonianza di ciò si dichiara che nel lontano Maggio 2004 lo stesso è stato oggetto, da parte del sottoscritto per incarico della dott.ssa Maria Perasole, di intervento di messa in sicurezza a causa dello stato di abbandono e del continuo fenomeno di degrado generato dalla mancata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

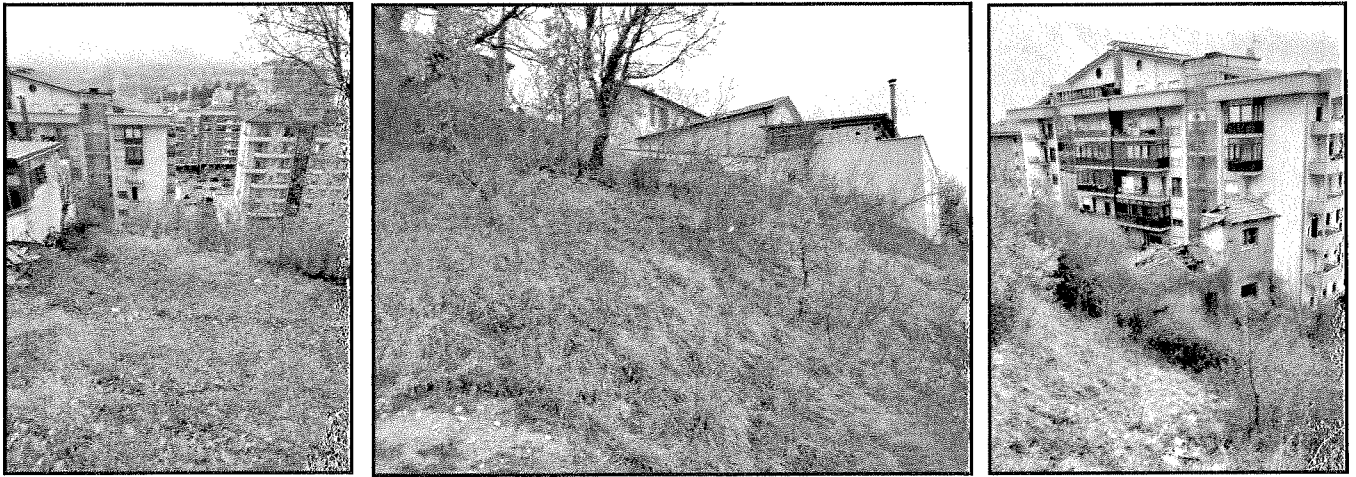


## 2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

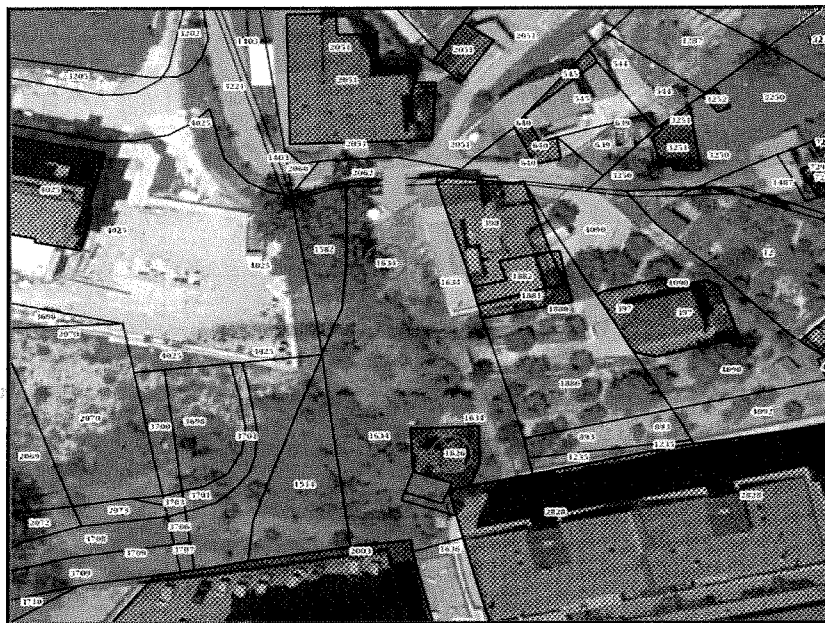
Il **LOTTO 25** è ubicato in Potenza alla c.da Macchia Romana, zona urbanizzata e a destinazione prevalentemente residenziale.

Il lotto in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno di forma pressoché regolare, dal punto di vista morfologico è caratterizzato da una forte acclività, di difficile accesso e situato in una zona quasi completamente edificata. Sul lotto insiste un fabbricato a due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato.

5



Il lotto ha accesso diretto lungo il fronte NORD da strada interna, confina lungo il fronte SUD con la paratia del lotto sottostante e lungo i fronti EST e OVEST con altri lotti, il tutto come meglio evidenziato nell'ortofoto con sovrapposta mappa catastale di seguito riportata.



Entrando nel merito della descrizione, si può dichiarare che il **terreno** allo stato attuale risulta in uno stato di completo abbandono, non urbanizzato e caratterizzato da una forte acclività tale da rendere difficile il collegamento tra il punto di accesso al lotto, posto nella parte a monte, e il fabbricato posto a valle.

Per una maggiore chiarezza interpretativa di quanto viene di seguito esposto occorre precisare che, dovendo relazionare su qualcosa che riversa in un totale stato di abbandono, non è stato possibile visionare gli immobili in quanto pericolanti e parte di essi sono ricoperti da una folta vegetazione spontanea, pertanto, non potendo fare una descrizione attuale del bene, si riporta la descrizione dello stato dei luoghi rilevati nell'anno 2004 al solo fine di descrivere l'immobile dal punto di vista strutturale e funzionale/distributivo.

Il corpo di fabbrica in oggetto, realizzato in epoca ante'67, è situato a monte del condominio del fabbricato sito in Via Consolini 32/34 e ha una forma rettangolare a tre piani fuori terra di cui uno seminterrato e precisamente:

**Il primo livello**, seminterrato, è composto da due ambienti separati, uno adibito a cantina posizionato sotto l'abitazione principale e il secondo adibito presumibilmente a deposito collocato al di sotto del terrazzo antistante l'ingresso principale, entrambi dotati di accesso autonomo.

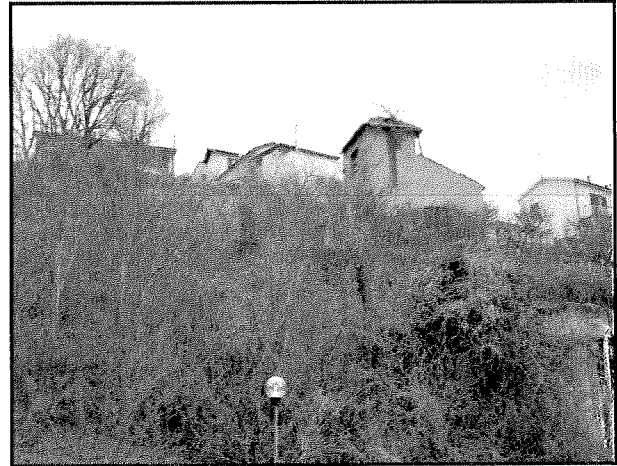
**Il secondo livello**, posto a piano terra, è composto da un ingresso/disimpegno, tre camere, un bagno e una cucina dotata di finestra e porta, quest'ultima dà accesso alla parte retrostante del fabbricato. La parte antistante il fabbricato è contraddistinta da un terrazzo a cielo aperto.

**Il terzo livello** è composto da una sola camera a cui si accede da una botola interna.

Dal punto di vista strutturale l'edificio presenta, al *piano seminterrato* una struttura portante in muratura dello spessore di circa 55 cm, solaio intermedio in ferro e laterizio nella parte antistante e volta a botte nella parte retrostante. Al *secondo livello* la muratura perimetrale è del tipo misto dello spessore di circa 40 cm, il solaio intermedio, nella parte che ospita il terzo livello, ha le caratteristiche costruttive identiche a quello già descritto, mentre nella restante parte dell'edificio il solaio di copertura, a falde inclinate, è realizzato con struttura in legno e copertura in tegole. Al *terzo livello*, come già detto, non è stato possibile accedere.

Esternamente il fabbricato si presenta privo di serramenti e con intonaco in parte divelto.

Ad oggi la struttura portante risulta totalmente compromessa a causa del completo stato di abbandono e della mancata manutenzione, pertanto si rende necessario un intervento di demolizione e ricostruzione dello stesso, tuttavia si evidenzia che un qualunque tipo di intervento risulterebbe complicato vista la difficoltà di accesso al lotto e la conformazione dello stesso. Tutto quanto detto è riscontrabile dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



Di seguito si riportano i parametri geometrici che caratterizzano il bene, parametri rilevati durante il sopralluogo del 2004.

TOTALE SUPERFICIE LORDA DEPOSITO/CANTINA =	MQ. 80,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE =	MQ. 74,00
SUPERFICIE CATASTALE TERRENO (p.lla 1634)	MQ. 1.135,00
SUPERFICIE CATASTALE FABBRICATO (p.lla 1626)	MQ. 160,00

**SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ. 1.295,00**

---

### 3. VERIFICA URBANISTICA

---

Dal punto di vista urbanistico la p.lla 1634 ricade nell'*Ambito Urbano* del comune di Potenza, in Zona con diritti acquisiti sottoposta a PA C5/C6 (Piano decaduto), il quale, per le AREE RISERVATE ALL'EDILIZIA ESISTENTE DI CUI È POSSIBILE LA CONSERVAZIONE, prevede un indice di edificabilità fondiario massimo di 0.5 mc/mq. Da quanto riscontrabile dal C.d.U. la particella non risulta asservita (Allegato D).



Si precisa inoltre che, essendo il piano decaduto, la capacità edificatoria del Lotto (**0,5 mc/mq**) potrà essere utilizzata all'interno del medesimo lotto e in tal caso la volumetria esistente concorre al raggiungimento del volume massimo ammissibile, o in alternativa essere ceduto a lotti edificatori previsti nel Piano C5/C6.

Nel caso in oggetto, tenuto conto della fatiscenza dell'immobile insistente sul lotto e pertanto che lo stesso andrà demolito, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato, si valuterà la potenzialità edificatoria del lotto, che il futuro acquirente potrà mantenere in loco o trasferire ad altri lotti compresi nel piano C5/C6.

## **4. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

---



Per effettuare la presente perizia estimativa, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo e 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 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 di tale LOTTO si basa sul criterio del **Costo di trasformazione**, considerato che il bene è diruto e che le norme vigenti ne consentono la ricostruzione.

### **VALUTAZIONE DEL LOTTO 25**

#### **Determinazione del costo di trasformazione**

Oggetto della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del diritto edificatorio, ovvero quel valore che, in libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico nel caso in esame è definito come il più probabile valore di mercato.

Nel determinare il più probabile valore di mercato di un'area si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;

5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);

6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

Tale valore può essere determinato secondo due diverse stime comunque fondate sulla comparazione, la prima diretta o sintetica, la seconda indiretta o analitica:

- **La stima sintetica**, basata sulla comparazione, consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: *«un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità»*.
- **La stima analitica**, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione" dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio. Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = Vm - K$$

Le due metodologie di stima, così delineate, presentano entrambe aspetti positivi e altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione.

La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole.

Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli riguardanti i costi.

Per la presente stima ci è deciso di optare per il **metodo di stima sintetica** in considerazione del fatto che il bene ricade all'interno del PA C5/C6 in cui sono presenti beni comparabili oltre che valori tabellari delle aree edificabili stabiliti dal Comune di Potenza.

Tutto ciò premesso, entrando nel merito **della determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO in oggetto**, secondo i VALORI DELLE AREE EDIFICABILI stabiliti dal Comune di Potenza, per le aree ricadenti nella zona **PA Zona C5/C6 per Edilizia Privata**, il valore stabilito è pari a **€/mc 80,92**. (Allegato E).

Tenuto conto dell'indice di edificabilità fondiaria del lotto, pari a 0,50 mc/mq, il valore commerciale attribuibile al LOTTO 25, nelle condizioni in cui lo stesso fosse libero da qualsiasi vincolo, è pari a:

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO:	<b>1.295,00 MQ.</b>
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDARIO	<b>0,50 MC/MQ</b>
VALORE AREE EDIFICABILI:	<b>80,92 €/MC</b>

$$\text{VALORE LOTTO: } (1.295,00 \text{ MQ} * 0,50 \text{ MC/MQ}) * 80,92 \text{ €/MC} =$$

**€. 52.395,70**

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, il sottoscritto di seguito proporrà un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato pari al 10%, pertanto il prezzo base d'asta del lotto è pari a:

LOTTO 25: [€ 52.395,70 \* (1-10%)] = € 47.156,13 e in cifra tonda

**€. 47.000,00**

*In ultimo si rinvia al G.E. le decisioni che riterrà più opportune in merito alla intestazione della particella censita al C.T. del comune di Potenza al Fg 30 p.lla 1634 la quale risulta essere intestata persona diversa dall'esecutato ed evidenziando che, in assenza della predetta particella, il LOTTO 25 risulterebbe privo di valore economico.*

## 5. CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione al **LOTTO 25** oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°6/1996, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato negli anni vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- Il **LOTTO 25**, sulla base di quanto stabilito nell'ordinanza del 28.06.2016 dalla dott.ssa Di Gennaro è costituito dai beni identificati catastalmente al **fg 30 p.lla 1634 e p.lla 1626**;
- Il fabbricato che insiste sul lotto risulta censito catastalmente contemporaneamente al C.F. con la **p.lla 7 sub 2** (cat. A7) del **Fg. 30** e al **C.T.** con la **p.lla 1626** (Fabb. Rurale) del **Fg. 30**;
- Il terreno identificato al C.T. del Comune di Potenza al **Fg. 30 p.lla 1634** (*ex p.lla 1513 ed ex p.lla 8, giusti frazionamenti rispettivamente del 27.10.1993 e del 25.03.1993*), in epoca successiva al pignoramento, è stato oggetto di compravendita con atto notarile del **28.04.2000**, trascritto il 20.05.2000 rp 5439 e di successiva scrittura privata del **16.05.2000** registrata in da 31.05.2000, pertanto alla data odierna lo stesso risulta intestato a persone diverse dall'esecutato;
- La determinazione del più probabile valore di mercato del **LOTTO 25**, tenuto conto delle condizioni morfologiche del terreno (forte acclività), dell'accesso e dalla fatiscenza del fabbricato in esso insistente (pericolante), è stato effettuato sulla capacità edificatoria dello stesso, secondo quanto previsto dal *PA C5/C6 (Piano decaduto)*, capacità che potrà essere utilizzata in loco o trasferita ad altri lotti all'interno del piano medesimo.

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, 04.03.2023

Il C. T. U.

**Ing. Roberto MISSANELLI**