

# TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

*Dott. Ing. ACQUAVIA Rocco*  
*Studio Tecnico di Ingegneria Civile*  
*Via Appia n. 61*  
*85056 Ruoti (PZ)*  
*Tel. 097184296 Cell. 3289814446*  
*e-mail IngRoccoAcquavia@libero.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*Consulenza Tecnica di Ufficio*

*Procedimento di espropriazione immobiliare n. 116/01 del R.G.*

*in danno di* [REDACTED]



*Relazione di Consulenza ed Allegati*

*Ruoti, 21 dicembre 2005.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Dott. Ing. ACQUAVIA Rocco*

# TRIBUNALE DI POTENZA

## SEZIONE CIVILE



### Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

#### *Procedimento di espropriazione immobiliare in danno*

di  del Tribunale di Potenza.



Il sottoscritto Dott. Ing. ACQUAVIA Rocco, nato a Potenza il 9 agosto 1967 e residente a Ruoti in via Appia n. 67, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 1102, nominato perito dal Giudice della Esecuzione in data 19 maggio 2005, con giuramento formulato in data 23 settembre 2005, è stato chiamato a rispondere ai seguenti quesiti:

- A.** Verifichi, al più tardi al momento in cui proseguirà le operazioni di consulenza, il C.T.U. Se in atti si trovi o meno la documentazione urbanistica di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (1), se necessaria per la tipologia di anche uno solo dei beni staggiti. All'esito di tale verifica:
- A1.** Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione urbanistica è necessaria e però manca in atti, riferisca immediatamente di tale assenza e restituisca senza altra attività;
- A2.** Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione urbanistica non è necessaria, prosegua secondo i quesiti postigli da B1 a B6;
- A3.** Se i beni pignorati consistono in beni per i quali la detta documentazione urbanistica è necessaria e però manca, sia in beni per i quali la detta documentazione urbanistica non è necessaria, ovvero, se necessaria, è in atti, proceda il C.T.U. a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione, pur se necessaria, continui a mancare in atti (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da B1 a B6.
- B.** Per i beni per i quali la documentazione urbanistica è tutta in regola (o perchè manchi non essendo necessaria, o perchè essendo necessaria, sia in atti):



- B1.** *Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonchè indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- B2.** *Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento, sia alla data odierna; e di conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94: Indichi il costo presumibile della sanatoria;*
- B3.** *Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; e specificando, in quest'ultimo caso, da chi e. se occupato dal debitore, riferendo sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo;*
- B4.** *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*
- B5.** *In caso di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile provveda alla stima delle quota ideale;*
- B6.** *Corredi la relazione, da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, anche supporto informatico o floppy disk), di un riepilogo, o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località confini, particella ed all'eventuale subalterno, all'estensione in aree dal tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di camere ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*
- B7.** *Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

### 1. Svolgimento delle operazioni:

Preliminarmente, come indicato al punto A dei quesiti è necessario verificare la presenza, in atti, della documentazione urbanistica e se la stessa è necessaria.

Per procedere a tale verifica di seguito si elencano tutti gli immobili oggetti della vendita

Gli immobili oggetto della vendita sono così individuati:

**Tabella n. 1**

N.O.	FOGLIO	PARTICELLA	COMUNE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	LOTTO	PARTI INTERESSATA	CERT. DI ST. URB.	ESTRATTO DI MAPPA	ESTRATTO STORICO	CERTIFICATO CATASTALE	CERTIFICAZIONE IN ART. 367 CPC	RD	RA
1	8	65	PR'ERNO	Pascolo	510	100	510	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 0,29	€ 0,24
2	8	67	PR'ERNO	Seminativo Arborato	11.604	100	1.015	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 1,20	€ 8,39
3	8	68	PR'ERNO	Pascolo	718	100	718	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 0,41	€ 0,33
4	8	188	PR'ERNO	Seminativo Arborato	432	100	432	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 0,04	€ 0,31
5	8	189	PR'ERNO	Pascolo	320	100	320	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 0,18	€ 0,15
6	8	317	PR'ERNO	Area fabbricato dem	22	100	22	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE		
7	8	320/1	PR'ERNO	Fabbricato	333	100	333	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	L. 499	L. 7.226
8	8	320/2	PR'ERNO	Fabbricato	321	100	321	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	L. 2.503	L. 7.224
9	8	321	PR'ERNO	Seminativo Arborato	11.909	100	11.909	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 1,23	€ 8,61
10	8	322	PR'ERNO	Sedime Abitazione	256	100	256	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 599,09	
12	9	113	PR'ERNO	Pascolo	6.991	100	6.991	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 3,97	€ 3,25
13	12	3	PR'ERNO	Seminativo Arborato	11.360	100	11.360	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 17,60	€ 17,60
14	12	5	PR'ERNO	Seminativo Arborato	2.021	100	2.021	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 0,21	€ 1,46
15	12	21	PR'ERNO	Seminativo	6.988	100	6.988	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 11,41	€ 11,33
16	12	149	PR'ERNO	Seminativo Arborato	2.141	100	2.141	PRESENTE	ASSENTE	ASSENTE	ASSENTE	PRESENTE	€ 10,41	€ 10,33

Dall'esame della documentazione ipocatastale ritirata presso il tribunale di Potenza in data 29 settembre 2005 si è dunque rilevato che non tutti i terreni interessati alla vendita sono provvisti di certificato di destinazione urbanistica.

Non è infatti presente il certificato di destinazione urbanistica del terreno individuato catastalmente con il foglio n. 8 particella n. 321, mentre le altre particelle prive del certificato sono in realtà o fabbricati o aree di sedime di fabbricati esistenti o demoliti.

E' presente il certificato della particella n. 113 del foglio n. 12 in luogo della particella n. 113 del foglio n. 9 per un evidente errore di trascrizione, conseguentemente anche questa particella in definitiva è priva del certificato anche se, sicuramente, la destinazione urbanistica rimane quella agricola.

Pertanto, in riferimento a quanto prescritto dal verbale di giuramento, siamo in presenza della fattispecie prevista dal punto A3 e quindi si procede a rispondere ai quesiti posti dal punto B1 al punto B6 dei beni oggetto della vendita provvisti di certificato di destinazione urbanistica ovvero non ne necessitano, mentre per il terreno privo di certificato, si procede unicamente ad una descrizione riassuntiva.

Al fine di rispondere ai questi è stato necessario recarsi in sito per la ricognizione degli immobili e per acquisire la documentazione relativa.

Con lettera raccomandata postale A.R. (Allegato n. 2) dell'11 novembre 2005 si sono convocate le parti interessate per il giorno 22 novembre 2005 alle ore 10,00 preliminarmente presso gli uffici del Comune di Picerno per poi proseguire le operazioni presso gli immobili oggetto della stima (Allegato n. 1).

Alle ore 10,00 del giorno 22 novembre 2005, con il mio collaborato Geom. LORUSSO Antonuccio, mi sono recato presso gli uffici del Comune di Picerno dove non era presente nessuno dei soggetti convocati.

In attesa che qualcuno si presentasse, ho effettuato la richiesta di documentazione indispensabile alla risposta dei quesiti del verbale di giuramento del 23 settembre 2005, presso l'ufficio tecnico, l'ufficio commercio e l'ufficio anagrafe e stato civile.

Alle ore 11,00, constatato che nessuna delle parti era presente, abbiamo raggiunto gli immobili oggetto del procedimento, ubicati in località Marmo di Picerno.

Nel fabbricato adibito a negozio di mobili, vi era presente il Sig. [REDACTED] del defunto [REDACTED] (Allegato n. 4), che ha provveduto ad illustrarci gli immobili oggetto dell'espropriazione e che ha rilasciato alcune dichiarazioni riportate nel verbale di sopralluogo (Allegato n. 3).

Il sottoscritto si è recato altresì il giorno 14 dicembre 2005 presso il Comune di Picerno per il ritiro della documentazione edilizia.

**B1. Identifichi e descriva, con precisi dati catastali, l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con la superficie ivi indicata, nonchè indicando il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**

Di seguito viene riportata la tabella con l'indicazione dei dati catastali confrontandoli con l'atto di pignoramento

**Tabella n. 2**

DESCRIZIONE				DATI CATASTALI						ATTO DI PIGNORAMENTO		ISTANZA DI VENDITA				
N.O.	FOGLIO	PARTICELLA	COMUNE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	CLASSE	RD	RA	INTESTATO	DIRITTI	FOGLIO	PARTICELLA	QUOTA	FOGLIO	PARTICELLA	QUOTA
1	8	65	PICERNO	Pascolo	510	2	€ 0,29	€ 0,24	Petrullo	Livellaria	8	65	1/2+1/2	8	65	1/2+1/2
2	8	67	PICERNO	Seminativo Arborato	11.604	5	€ 1,20	€ 8,39	Coletta	Livellario	8	67	1/2+1/2	8	67	1/2+1/2
3	8	68	PICERNO	Pascolo	718	2	€ 0,41	€ 0,33	Petrullo	Livellario	8	68	1/2+1/2	8	68	1/2+1/2
4	8	188	PICERNO	Seminativo Arborato	432	5	€ 0,04	€ 0,31	Petrullo	Livellario	8	188	1/2+1/2	8	188	1/2+1/2
5	8	189	PICERNO	Pascolo	320	2	€ 0,18	€ 0,15	Petrullo	Livellario	8	189	1/2+1/2	8	189	1/2+1/2
6	8	317	PICERNO	Area fabbricato dem	22				Coletta	Livellario	8	66	1/2+1/2	8	66	1/2+1/2
7	8	320/1	PICERNO	Fabbricato	333		€ 498,74		Coletta	Proprietario	8	320/1	1/2+1/2	8	320/1	1/2+1/2
8	8	320/2	PICERNO	Fabbricato	321		€ 2.503,32		Coletta	Proprietario	8	320/2	1/2+1/2	8	320/2	1/2+1/2
9	8	321	PICERNO	Seminativo Arborato	11.909	5	€ 1,23	€ 8,61	Coletta	Livellario	8	99	1/2+1/2	8	99	1/2+1/2
10	8	322	PICERNO	Sedime Abilazione	256				Coletta	Proprietario						
12	9	113	PICERNO	Pascolo	6.991		€ 3,97	€ 3,25	Coletta	Proprietario	9	113	1/2+1/2	9	113	1/2+1/2
13	12	3	PICERNO	Seminativo Arborato	11.360	2	€ 17,60	€ 17,60	Petrullo	Livellario	12	3	1/2+1/2	12	3	1/2+1/2
14	12	5	PICERNO	Seminativo Arborato	2.021	5	€ 0,21	€ 1,46	Petrullo	Livellario	12	5	1/2+1/2	12	5	1/2+1/2
15	12	21	PICERNO	Seminativo	6.988	2	€ 3,97	€ 5,41	Petrullo	Livellario	12	21	1/2+1/2	12	21	1/2+1/2
16	12	149	PICERNO	Seminativo Arborato	2.141	5	€ 0,22	€ 1,55	Petrullo	Livellario	12	149	1/2+1/2	12	149	1/2+1/2
17	12	199	PICERNO	Seminativo	80	5	€ 0,08	€ 0,07	Petrullo Coletta	Livellario	12	199	1/2+1/2	12	199	1/2+1/2

Dall'esame dei documenti in atti, dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita si riportano le seguenti osservazioni:

Alcune particelle già all'epoca del pignoramento risultavano modificate per effetto di frazionamenti avvenuti nel 1998, come è riportato nella certificazione notarile.

In particolare la particella n. 66 del foglio n. 8 ha dato origine alla particella n. 318 ed alla particella n. 317.

La n. 318 è stata a sua volta soppressa ed unita alla particella n. 320.

La particella n. 317 di mq 22 è costituita dall'area di sedime di un fabbricato demolito.

La particella n. 320 è stata censita al Nuovo Catasto Urbano come "Ente Urbano" in quanto sulla stessa è stato edificato il fabbricato riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed individuato dalla particella 320 sub. 1 il piano seminterrato e la particella 320 sub. 2 il piano terra.

In definitiva la particella n. 66 non è più presente, mentre troviamo in più la particella n. 317.

La particella n. 99 è stata soppressa con frazionamento n. 1115 1/1998, lo stesso che ha soppresso la particella n. 66, ed ha dato origine alla particella n. 319 a sua volta soppressa per dare origine alla particella n. 321, alla particella n. 322 riportata anche al Catasto Edilizio in quanto sedime del fabbricato rurale individuato dalle particelle n. 322 sub. 1 piano seminterrato e n. 322 sub. 2 piano terra e la particella n. 320 di cui si è discusso in precedenza.

*In definitiva non è più presente la particella n. 99 e sono invece sorte le particelle n. 321, terreno agricolo, n. 322 fabbricato rurale e n. 320 fabbricato adibito attualmente a negozio e magazzino.*

*Si ha corrispondenza per il resto delle particelle indicate tra i dati catastali, l'atto di pignoramento e l'istanza di vendita.*

*Da far rilevare che la particella n. 113 del foglio n. 9, correttamente indicata risulta priva del certificato di destinazione urbanistica in quanto in quest'ultimo indica la particella n. 113 ma del foglio n. 12.*

*Sia le particelle n. 66 e n. 99, soppresse, sia le particelle derivate, anche se con riferimento a terreno libero, sono prive del certificato di destinazione urbanistica.*

*Inoltre, come si rileva dal certificato notarile, catastalmente i coniugi [redacted] sono riportati come livellari del concedente Sig. [redacted] mentre sugli atti di compravendita riportati figurano come proprietari.*

*Il terreno riportato al foglio n. 9 particella n. 113 risulta acquistato dal Sig. [redacted] nato a [redacted] con atto notarile stipulato in data 28 luglio 2000 rep. n. 7012 per notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina, trascritto al n. 10596 del R.G./8101 R.P. Del 1 agosto 2000 mentre il pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Potenza il 29 ottobre 2001 ai nn. 15279/12380 è fatto a carico dei coniugi [redacted].*

*Come riportato nella certificazione notarile, i coniugi [redacted]*

*[redacted] nata a [redacted]*

*erano in regime di comunione dei beni.*

*Il signor [redacted] è deceduto in [redacted] (Allegato n. 4).*

**B2. Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, sia al momento del pignoramento, sia alla data odierna; e di conseguenza accerti la conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche; ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94: Indichi il costo presumibile della sanatoria;**

Dall'esame della documentazione presente presso il Comune di Picerno e da quanto riferito dal Geom. ROSA Maria Anna dell'ufficio tecnico, dal 1986 a Picerno è in vigore il Piano Regolatore Generale che prevede per la zona in esame la realizzazione di edifici strettamente legati alle attività produttive dell'agricoltura, tra gli allegati è presente copia delle norme tecniche di attuazione per la zona E in cui ricadono gli immobili oggetto del procedimento (Allegato n. 6).

Pertanto alla data odierna come alla data del pignoramento, 8 ottobre 2001, gli immobili sono inseriti nella zona E "Agricola" del Piano Regolatore Generale del Comune di Picerno.

Come si può rilevare dalla documentazione fotografica, sui terreni oggetto del procedimento, che formano un unico lotto, sono presenti alcuni fabbricati.

Uno di questi fabbricati è oggetto di pignoramento ed è catastalmente individuato al foglio n. 8 particella n. 320 sub. 1 e sub. 2.

E' stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 20/86 e da una successiva variante, che sostanzialmente prevedeva la sopraelevazione, autorizzata con Concessione Edilizia n. 44 del 5 ottobre 1989 (Allegato n. 7)

Dal confronto con il progetto approvato (Allegato n. 8) si rileva che questo edificio è stato successivamente ampliato con opere non autorizzate e costituite da un volume posto a piano terra sul lato valle per tutta la lunghezza del fabbricato, da due volumi ai lati corti del fabbricato originario e da una costruzione separata sorta a poca distanza dal fabbricato autorizzato.

I soli volumi aggiunti rappresentano un incremento almeno pari alla volumetria del fabbricato originario.

Il nuovo fabbricato realizzato alla sinistra del fabbricato originario guardato da valle, oltre a superare i limiti volumetrici imposti dagli indici del P.R.G., è realizzato ad una distanza inferiore ai 10,00 previsti dalle norme tecniche, lo stesso problema interessa il volume costruito sul lato corto del fabbricato, rispetto all'abitazione rurale presente..

Generalmente, poiché non è specificato nella normativa, non è prevista la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti.

E' ammesso l'asservimento dei terreni entro un raggio di 500 m.

Questi ampliamenti ed il fabbricato realizzato a fianco ricadono nella fattispecie dell'articolo 31 del Testo Unico dell'Edilizia e dunque destinati alla demolizione.

Presso gli uffici del comune non sono presenti sanatorie richieste per i fabbricati realizzati privi di concessione edilizia ovvero di permesso di costruire.

Altresì, ad avviso dello scrivente, gli immobili privi di autorizzazioni, allo stato, non sono sanabili.

Le parti autorizzate hanno destinazione d'uso di deposito di macchine e attrezzi agricoli per una superficie netta di mq 212,30 al piano seminterrato e di deposito derrate al piano terra per una superficie netta di mq 202,00.

Sui terreni oggetto di procedimento sono presenti anche un fabbricato rurale con abitazione al piano terra e depositi al piano seminterrato.

Questo fabbricato era in origine una casa colonica costruita per la conduzione del fondo tra la fine degli anni 50 e l'inizio degli anni 60.

Successivamente è stata sopralelevata con autorizzazione (Concessione Edilizia) (Allegato n. 9) n. 18 del 24 maggio 1979.

Vi è inoltre la presenza di altre piccole costruzioni agricole per il deposito di sementi e per il ricovero di animali da cortile, in parte autorizzate nella precedente concessione.

Occorre precisare che il redigendo Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio ai sensi della legge regionale n. 23/99 potrebbe prendere atto della vocazione turistico-commerciale della zona a ridosso dell'importante arteria di collegamento tra i centri della Comunità Montano Marmo Platano ed il raccordo autostradale Potenza-Sicignano degli Alburni, ma questa evenienza sarà certa solo al momento dell'approvazione.

**B3. Descriva l'attuale concreta destinazione dell'immobile, in particolare dicendo se l'immobile è libero ovvero occupato; e specificando, in quest'ultimo caso, da chi e, se occupato dal debitore, riferendo sulla consistenza del nucleo familiare del medesimo;**

Attualmente, come si rileva dalla documentazione fotografica (Allegato 10) il piano terra del fabbricato catastalmente identificato con il n. 320 sub 2 del foglio n. 8, compreso l'ampliamento è utilizzato come negozio per la vendita di mobili ed è costituito da un ambiente grande adibito ad esposizione ed un ambiente più piccolo adibito ad ufficio.

Il piano seminterrato, comprensivo del relativo ampliamento, è utilizzato a magazzino per il deposito dei mobili e del materiale trasportato per conto terzi da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] di cui fanno parte il Sig. [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] (procedimento di espropriazione).

Ancora con riferimento al verbale del 22 novembre 2005, dalle dichiarazioni del Sig. [REDACTED], i locali sono stati affittati alla società da alcuni anni.

In definitiva sia i fabbricati che i terreni oggetto del procedimento non risultano occupati dal nucleo familiare del defunto [REDACTED] che è costituito dalla moglie, [REDACTED] nata a [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

(Allegato n. 6).

**B4. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati e predisponga, in caso affermativo e previa autorizzazione del giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;**

*Il criterio di stima adottato per la stima di questi beni, sia per i terreni che per i fabbricati, è il metodo di valutazione diretta per comparazione con beni simili oggetto di normali trattazioni di compravendita.*

*Da indagini conoscitive effettuate in zone appartenenti e non al comune di Picerno si sono rilevati i seguenti prezzi medi di mercato per situazioni ordinarie.*

*Indipendentemente dalle indicazioni catastali, i terreni che costituiscono il lotto, possono considerarsi esclusivamente utilizzati a pascolo, infatti tranne la parte del lotto che risulta pavimentato per il parcheggio dei tir della società di trasporti, risultano in condizioni svantaggiose per la coltivazione.*

*Si rileva per questi tipi di terreno un prezzo medio di vendita di € 1,000 al tomolo (pari ad € 0,25 al mq).*

*Come detto in precedenza questi terreni hanno una destinazione agricola per cui non possono essere utilizzati per la realizzazione di edificazione intensiva, oltre al fatto che anche la volumetria per fabbricati rurali è stata già in gran parte utilizzata.*

*Il fabbricato viene utilizzato commercialmente pur avendo una destinazione urbanistica di tipo agricolo.*

*L'ufficio commercio del Comune di Picerno ha riferito che le licenze di commercio per la vendita di mobili non sono più in esercizio e nel maggio 2005 è stata presentata una richiesta di esercizio di*

vicinato per la vendita di mobili da parte della [REDACTED] per una superficie inferiore a mq 150 ai sensi della Nuova Legge sul Commercio di cui al DL 1 aprile 1998 art. 7 comma 10.

I locali pur presentando una destinazione di uso del tipo agricolo, sono stati utilizzati da diversi anni a scopo commerciale, inoltre la presenza in zona di diversi ristoranti e attività commerciali, induce facilmente a ritenere che detti locali potenzialmente possono essere utilizzati, previo rilascio delle relative autorizzazioni e ripristino dello stato dei luoghi per quelle parti non autorizzate.

Per questo motivo si può ritenere, con riferimento a fabbricati simili presenti in zona ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto della stima, che il più probabile valore di mercato sia di € 600,00 al mq per entrambi i piani.

Per i terreni si è tenuto in debito conto delle servitù di passaggio che si renderanno necessarie per la presenza di immobili non oggetto della vendita.

Il ripristino dello stato dei luoghi dai fabbricati e parti di fabbricati non autorizzati comporta una spesa di circa € 10,000,00. Di seguito si riporta dunque la valutazione dettagliata degli immobili.

**Tabella n. 3**

N.O.	FOGLIO	PARTICELLA	DESCRIZIONE		DATI CATASTALI				VALUTAZIONE	
			COMUNE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	CLASSE	RD	RA	PREZZO	VALORE
1	8	65	PICERNO	Pascolo	510	2	€ 0,29	€ 0,24	€ 0,25	€ 127,50
2	8	67	PICERNO	Seminativo Arborato	11.604	3	€ 1,20	€ 8,39	€ 0,25	€ 2.901,00
3	8	68	PICERNO	Pascolo	718	1	€ 0,41	€ 0,33	€ 0,25	€ 179,50
4	8	188	PICERNO	Seminativo Arborato	432	3	€ 0,04	€ 0,31	€ 0,25	€ 108,00
5	8	189	PICERNO	Pascolo	320	2	€ 0,18	€ 0,15	€ 0,25	€ 80,00
6	8	317	PICERNO	Area fabbricato dem	22					
7	8	320.1	PICERNO	Fabbricato	202		€ 498,74		€ 600,00	€ 121.200,00
8	8	320.2	PICERNO	Fabbricato	202		€ 2.503,32		€ 600,00	€ 121.200,00
9	8	321	PICERNO	Seminativo Arborato	11.909	3	€ 1,23	€ 8,61		
10	8	322	PICERNO	Sedime Abitazione	256					
12	9	113	PICERNO	Pascolo	6.991		€ 3,97	€ 3,25		
13	12	3	PICERNO	Seminativo Arborato	11.360	2	€ 17,60	€ 17,60	€ 0,25	€ 2.840,00
14	12	5	PICERNO	Seminativo Arborato	2.021	3	€ 0,21	€ 1,46	€ 0,25	€ 305,25
15	12	21	PICERNO	Seminativo	6.988	4	€ 3,97	€ 5,41	€ 0,25	€ 1.747,00
16	12	149	PICERNO	Seminativo Arborato	2.141	3	€ 0,22	€ 1,53	€ 0,25	€ 335,25
17	12	199	PICERNO	Seminativo	80	3	€ 0,08	€ 0,07	€ 0,25	€ 20,00

*Si ritiene che i beni siano ben individuati per effetto del recente frazionamento delle particelle in funzione dei fabbricati presenti e che la forma più conveniente per la vendita consista nel mantenere accorpato i terreni al fabbricato.*

*Per effetto delle considerazioni sopra riportate si determina in € 241.371,50 al netto delle spese per il ripristino delle situazioni non autorizzate.*

*Non sono stati valutati, in modo diretto, quei terreni privi della certificazione urbanistica, che dovrebbero necessariamente essere acclusi alla vendita.*

**B5. In caso di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile provveda alla stima delle quota ideale;**

*Dall'esame della certificazione notarile non risulta la presenza di beni indivisi in quanto per precisi periodi temporali sono risultati di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] salvo gli effetti degli atti stipulati con il Sig. [REDACTED] e gli effetti della successione del Sig. [REDACTED]*

**B6. Corredi la relazione, da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, anche supporto informatico o floppy disk), di un riepilogo, o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località confini, particella ed all'eventuale subalterno, all'estensione in aree dal tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di camere ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);**

*La relazione sarà prodotta anche su formato CD con un file in formato Word for Windows modificabile ed un file in formato Adobe Pdf di sola lettura.*

*Per i dati catastali e descrittivi degli immobili si faccia riferimento ai punti B.2 e B.3.*

*Il lotto confina sul lato monte con i terreni di proprietà del Sig. [REDACTED] e sul lato valle con i terreni del Sig. [REDACTED]*

**B7. Estragga reperto fotografico dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.**

*Le foto degli immobili sono riportate nell'Allegato n. 10.*

## **Conclusioni**

*Dall'esame degli atti e delle documentazione presso gli uffici del Comune di Picerno sono emerse le seguenti situazioni:*

*Alcune particelle indicate nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita sono state soppresse e sostituite con altre, tutte prive di certificazione urbanistica.*

*Il fabbricato oggetto del procedimento presenta delle parti non autorizzate, costruite probabilmente in un secondo momento, e un edificio nelle vicinanze privo delle relative autorizzazioni edilizie.*

*Dal momento dell'approvazione del Piano Regolatore Generale, l'intera zona è a destinazione urbanistica di tipo agricolo con esclusione dell'edificazione di tipo intensivo.*

*In considerazione dell'uso abituale dei terreni e della destinazione potenziale del fabbricato in esame e del necessario ripristino dello stato dei luoghi per i fabbricati non autorizzati si è pervenuti ad un più probabile valore di mercato dell'intero lotto pari ad € 241.371,50 , in cifra tonda pari ad € 241,400,00.*

*Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, si resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.*

*Come indicato nel verbale di giuramento del 23 settembre 2005, una copia della relazione di consulenza tecnica di ufficio, anche su supporto informatico, viene depositata 30 giorno prima dell'udienza fissata in data 20 gennaio 2005 e la stessa relazione viene spedita a mezzo posta con raccomandata A. R. A tutte le parti costituite.*

*Ruoti. 20 dicembre 2005*

*Il C.T.U.*

**Dott. Ing. ACQUAVIA Rocco**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Indice degli Allegati**

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

*Procedimento di espropriazione immobiliare in danno di*

**[REDACTED]** *del R.G. del Tribunale di Potenza.*

Il sottoscritto Dott. Ing. ACQUAVIA Rocco, nato a Potenza il 9 agosto 1967 e residente a Ruoti in piazza San Vito n. 37, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 1102, nominato perito dal Giudice della Esecuzione in data 19 maggio 2005, con giuramento formulato in data 23 settembre 2005, è stato chiamato a rispondere ai quesiti precisati nel verbale di giuramento dell'esperto.

Le risposte ai quesiti sono contenute nella Relazione di Consulenza depositata presso il Tribunale di Potenza in data 21 dicembre 2005.

Con nota del 28 luglio 2011 il notaio Annamaria Racioppi chiese che venissero forniti dei chiarimenti alla Relazione da cui, il Giudice dell'Esecuzione, dispose, in data 9 settembre 2011, la convocazione del CTU per l'udienza fissata in data 4 novembre 2011.

L'udienza del 4 novembre 2011 in realtà si è tenuta l'11 novembre 2011 in cui il Giudice dell'Esecuzione dà atto che è presente l'Ing. Rocco Acquavia il quale chiede termine per poter chiarire per iscritto il problema sollevato dal notaio; chiede all'uopo di essere autorizzato a visionare nuovamente la documentazione. Il GE autorizza l'estrazione di copia e rinvia il prosieguo all'udienza del 17 febbraio 2012 ore 9.00 con termine al CTU fino all'udienza per rispondere alla richiesta di chiarimenti.

In data 14 febbraio 2012 lo scrivente CTU ha provveduto a depositare presso il Tribunale di Potenza la nota di risposta ai chiarimenti richiesti.

Nell'udienza del 3 maggio 2013 il Giudice dell'Esecuzione preso atto di quanto sopra

dispone che il CTU provveda alla valutazione delle particelle indicate nella relazione depositata il 14 dicembre 2012.

Fissa per il prosieguo l'udienza del 6 dicembre 2013.

Dispone che il CTU proceda al deposito della relazione entro il 20 novembre 2013.

Si riporta nel seguito, la parte finale della relazione depositata il 14 dicembre 2012, nella quale sono riportati i dati degli immobili da valutare:

"Nel caso che il Giudice per l'Esecuzione ritenga che debba essere comunque effettuata la valutazione degli immobili riportati in precedenza ovvero la particella n. 317 del foglio n. 8 e le particelle n. 322 sub. 1 e n. 322 sub 2 nonché della particella n. 321 previa acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente CTU rimane a disposizione per l'integrazione della perizia con preventivo sopralluogo autorizzato degli immobili di che trattasi."

Di conseguenza si è proceduto alla **esecuzione** delle operazioni peritali.

#### 1. Svolgimento delle operazioni:

Preliminarmente con nota del 26 settembre 2013 tutte le parte interessati sono state avvisate per il sopralluogo fissato il giorno 10 ottobre 2013 alle ore 10.00 presso l'ubicazione degli immobili, alla Strada delle Querce n. 4 in agro del Comune di Picerno. (Allegato n. 1)

In particolare i legali dei creditori procedenti sono stati avvisati con Posta Elettronica Certificata (Allegato n. 2), mentre la nota è stata indirizzata con Raccomandata Postale con Avviso di Ricevimento n. 14353707414-8 del 27 settembre 2013 ai coniugi [REDACTED] ricevuta in data 30 settembre 2013 (Allegato n. 3).

Il giorno 10 ottobre 2013, alle ore 10,00 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione con misurazioni, riprese fotografiche e redigendo apposito verbale di sopralluogo (Allegato n. 4).

Come riportato sul verbale, sul posto era presente la Sig.ra [REDACTED] figlia  
dei coniugi [REDACTED]

Il primo immobile oggetto della valutazione è il fabbricato rurale identificato  
catastralmente con la particella n. 322 subalterno 1 e n. 322 subalterno 2.

Questo immobile è stato così descritto nella Relazione di Consulenza Tecnica di  
Ufficio depositata presso il Tribunale di Potenza in data 21 dicembre 2005:

"Sui terreni oggetto di procedimento è presente anche un fabbricato rurale con  
abitazione al piano terra e depositi al piano seminterrato.

In origine era una casa colonica costruita per la conduzione del fondo tra la fine degli  
anni 50 e l'inizio degli anni 60.

Successivamente è stata sopraelevata con autorizzazione (Concessione Edilizia)  
(Allegato n. 9) n. 18 del 24 maggio 1979.

Vi è inoltre la presenza di altre piccole costruzioni agricole per il deposito di sementi e  
per il ricovero di animali da cortile, in parte autorizzate nella precedente  
concessione."

Preliminarmente alla valutazione degli immobili, con riferimento all'abitazione rurale,  
si è proceduto a verificare la rispondenza tra gli elaborati catastali e lo stato di fatto  
per verificare le dimensioni dei vani, la distribuzione funzionale degli ambienti e le  
dimensioni delle aperture esterne ed interne.

Allo scopo è stato opportuno eseguire un rilievo di dettaglio che è stato poi riportato in  
appositi elaborati grafici (Allegato n. 7) e le caratteristiche metriche sono state  
successivamente riassunte in una apposita tabella sinottica.

Infine si è passati alla fase di valutazione dell'immobile.

**Descrizione del fabbricato rurale.**

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: il piano terra (seminterrato) ed il primo piano.

L'accesso, per i due piani, è separato.

Il piano terra ha forma rettangolare con una parte anteriore allungata.

L'ingresso principale si trova sul lato sud da cui ci si reca in vari ambienti a cominciare, sul lato destro, da una camera da letto singola, si prosegue in un disimpegno che consente l'accesso ad un piccolo bagno per poi arrivare ad una camera da letto più grande dotata di un letto matrimoniale.

Dall'ambiente ingresso si accede, direttamente, ad un ripostiglio cieco, mentre, sul lato sinistro ci si reca sia alla cucina che al soggiorno.

Il soggiorno è un ambiente molto grande di forma rettangolare.

Dalla cucina si passa ad un deposito che ospita, al proprio interno, un forno per la cottura degli alimenti, in muratura.

Sempre dalla cucina è possibile accedere ad un altro deposito e, da questo, alla cantina.

Il deposito con forno e la cantina sono dotati di un altro accesso esterno indipendente.

Il primo piano ha una forma rettangolare con una superficie minore rispetto al piano sottostante.

Al primo piano si accede sul lato sud in corrispondenza del portico.

L'ingresso avviene direttamente in un ambiente molto grande che comprende il soggiorno e la cucina.

Dal soggiorno si accede ad un disimpegno e, quindi, ad una camera da letto singola, al ripostiglio ed al bagno.

Dal disimpegno, mediante una porta posta sulla destra, si accede alla camera da letto matrimoniale con bagno annesso.

Nella parte esterna, oltre il portico, vi è la presenza di un terrazzo che corrisponde alla copertura dei locali posti al piano seminterrato ovvero la cucina ed i depositi.

Il collegamento esterno tra i due piani avviene sul lato ovest grazie ad una scala esterna mentre, sul lato nord si passa dalla quota del piano terra alla quota del primo piano con l'ausilio di una rampa carrabile.

Caratteristiche		Geometria								
N.	Nome	Sup [m <sup>2</sup> ]	Alt. [cm]	Vol. [m <sup>3</sup> ]	Perim. [cm]	Vuoti				LIV.
						Sup. fin. [m <sup>2</sup> ]	RAI	N. Fin.	N. Porte	
11	Disimpegno	5.62	320.0	17.97	1'106.7	0.00	0.000	0.0	5.0	1 Piano
12	Ripostiglio	5.81	320.0	18.60	985.3	1.08	0.186	1.0	1.0	1 Piano
13	Bagno 2	5.17	320.0	16.53	941.3	1.11	0.215	1.0	1.0	1 Piano
14	Bagno 1	3.85	320.0	12.31	795.4	1.09	0.284	1.0	1.0	1 Piano
15	Letto 1	16.31	320.0	52.18	1'625.4	1.70	0.104	1.0	1.0	1 Piano
16	Sogg. - Cucina	52.32	320.0	167.44	3'811.3	5.87	0.112	3.0	2.0	1 Piano
17	Letto M	17.81	320.0	57.00	1'932.4	1.42	0.080	1.0	2.0	1 Piano
01	Letto M	18.48	320.0	59.14	1'729.6	1.24	0.067	1.0	1.0	P. Terra
02	Cucina	15.23	320.0	48.72	1'723.8	0.72	0.047	1.0	3.0	P. Terra
03	Ingresso	8.90	320.0	28.48	1'379.6	0.00	0.000	0.0	5.0	P. Terra
04	Letto 1	8.39	320.0	26.86	1'261.2	2.67	0.318	2.0	1.0	P. Terra
05	Deposito 2	15.19	320.0	48.60	1'896.1	1.35	0.089	1.0	2.0	P. Terra
06	Deposito 1	11.47	320.0	36.71	1'414.3	0.00	0.000	0.0	2.0	P. Terra
07	Cantina	21.81	320.0	69.81	2'283.8	0.29	0.013	1.0	2.0	P. Terra
08	Bagno 1	3.57	320.0	11.41	790.5	0.57	0.160	1.0	1.0	P. Terra
09	Ripostiglio	5.52	320.0	17.66	944.7	0.00	0.000	0.0	1.0	P. Terra
10	Forno	4.20	320.0	13.43	821.2	0.00	0.000	0.0	0.0	P. Terra
18	Disimpegno	2.61	320.0	8.36	719.8	0.00	0.000	0.0	3.0	P. Terra
19	Soggiorno	36.98	320.0	118.32	2'768.8	3.19	0.086	1.0	0.0	P. Terra
		259.24		829.53		22.30				

In definitiva, al piano terra la superficie utile può essere raggruppata in superficie residenziale per complessivi mq 98,94 (Letto M, Cucina, Ingresso, Letto 1, Bagno, Ripostiglio, Disimpegno e Soggiorno) ed in superficie non residenziale per complessivi mq 52,67 (Forno, Deposito 1, Deposito 2 e Cantina).

Al primo piano la superficie può essere raggruppata in superficie residenziale per

complessivi mq 106.89 in quanto tutti gli ambienti interni sono di carattere residenziale.

A questi possiamo aggiungere le superfici esterne del portico pari a mq 28.98 e del terrazzo pari a mq 43.66 da considerarsi superfici non residenziali.

In totale si hanno mq 205.83 di superficie residenziale e mq 125.31 di superficie non residenziale per complessivi mq 302.16.

Come è possibile constatare dalla documentazione fotografica e facendo riferimento alla normativa vigente, di fatto non è possibile classificare il fabbricato come ente rurale bensì come ente urbano, non fosse altro per la assoluta mancanza dei requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente in quanto il fabbricato non risulta funzionale alla coltivazione diretta dei fondi da parte dei proprietari ovvero non fa parte dei beni strumentali di una impresa agricola.

Il criterio di stima adottato per la stima di questi beni, sia per i terreni che per i fabbricati, è il metodo di valutazione diretta per comparazione con beni simili oggetto di normali trattazioni di compravendita.

Da indagini conoscitive effettuate in zone appartenenti e non al comune di Picerno si sono rilevati i seguenti prezzi medi di mercato per situazioni ordinarie:

€ 1.200,00 al tomolo per i terreni agricoli, pari a €/mq 0,30.

€/mq 550,00 di superficie netta per i fabbricati a destinazione residenziale in condizioni ordinarie.

Il valore viene ridotto a €/mq 500,00 per le attuali condizioni del fabbricato il cui livello di conservazione, rispetto all'ordinarietà, risulta discretamente al disotto, come è possibile riscontrare consultando la documentazione fotografica.

Naturalmente per le superfici non residenziali si effettua una opportuna riduzione del 40% del valore.

Per tanto si riporta il seguente quadro riepilogativo per la valutazione degli immobili.

N.O.	FOGLIO	PART.	SUB.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	PREZZO	VALORE
1	8	317		Area Fabbricato Demolito	22,00	€ 0,30	€ 6,60
2	8	321		Seminativo arborato	11.909,00	€ 0,30	€ 3.572,70
3	8	322	1	Fabbricato piano terra	98,94	€ 500,00	€ 49.470,00
4	8	322	1	Fabbricato piano terra	52,67	€ 300,00	€ 15.801,00
5	8	322	2	Fabbricato primo piano	106,89	€ 500,00	€ 53.445,00
6	8	322	2	Fabbricato primo piano	72,64	€ 300,00	€ 21.792,00
				Totale terreni			€ 3.579,30
				Totale fabbricato			€ 140.508,00
				<b>Totale generale</b>			<b>€ 144.087,30</b>

Quindi si ha un valore di € 3.579,30, arrotondabili ad € 3.600,00, per i terreni rappresentati dalla particella n. 321 del foglio n. 8 e dalla particella n. 317 del medesimo foglio.

In effetti la particella n. 317 rappresenta un'anomalia in quanto:

Non è ancora stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica, allo scrivente, infatti, è stato inviato unicamente il certificato di destinazione urbanistica della particella n. 321.

Di fatto, come si vede dall'immagine della planimetria prodotta nella documentazione fotografica, (Allegato n. 8) in realtà tale particella potrebbe risultare inglobata nell'ampliamento del fabbricato contrassegnato dalla particella n. 320.

Ad ogni buon conto, il valore della particella n. 317, rimane del tutto trascurabile.

Tuttavia è necessario, per le operazioni di vendita, comprendere anche questa particella al fine di evitare conseguenze formali.

Anche la vendita del terreno contrassegnato con la particella n. 320 deve essere correlata agli altri beni poiché circonda completamente i fabbricati valutati, sia in questa sede, che nella consulenza del 21 dicembre 2005.

Al fabbricato è stato attribuito un valore complessivo di € 140.508,00 arrotondabili ad

€ 140.500,00., suddivisi in € 65.271,00 per il piano terra ed € 75.237,00.

Il fabbricato è possibile suddividerlo in due unità abitative, con ingresso indipendente, sia per le dimensioni che per la disposizione.

La relazione sarà prodotta anche su supporto digitale con elaborati in formato testo ed in formato grafico.

ASTE GIUDIZIARIE.it CONCLUSIONI

Dall'esame degli atti e della documentazione prodotta in questa consulenza e nella relazione del 21 dicembre 2005 che qui si intende integralmente riportata, soprattutto con riferimento alla documentazione allegata, facendo seguito alla richiesta del Giudice della Esecuzione di procedere alla stima dei beni riportati in calce alla nota integrativa depositata in data 14 febbraio 2012, si sono effettuate le operazioni per determinare la stima del più probabile valore di mercato dei beni individuati catastalmente con il foglio n. 8 particella n. 317 indicato in € 6,60, terreno, con il foglio n. 8 particella n. 321 indicato in € 3.600,00, terreno, e con il foglio n. 8 particella 322 subalterno 1 e subalterno 2 indicato complessivamente in € 140.500,00, per un totale di questi beni, non stimati nella precedente relazione tecnica di consulenza, di € 144.087,30 arrotondabile ad € 144.100,00.

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, si resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimenti in merito.

Una copia della relazione di consulenza viene depositata entro il giorno 20 novembre 2013 come indicato dal Giudice dell'Esecuzione in occasione dell'udienza del 3 maggio 2013

Ruoti, 18 novembre 2013

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. ACQUAVIA Rocco