

TRIBUNALE DI POTENZA

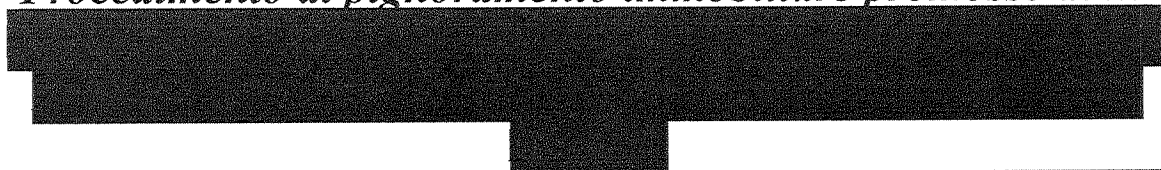
Sezione Civile



ESECUZIONE IMMOBILIARE
Procedimento n. 156/2008 R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di pignoramento immobiliare promosso dalla



Rinvio per le modalità della vendita 23.09.2011

Potenza, 11.06.2011

Il C.T.U.

dott. ing. Domenico Carriero

Ing. Domenico Carriero

Domenico Carriero
ingegnere

ELENCO ALLEGATI

1. *Consulenza Tecnica d'Ufficio (Relazione e documentazione fotografica), anche su supporto informatico;*
2. *verbale primo accesso ai luoghi;*
3. *mappa e visure catastali;*
4. *planimetrie degli immobili in scala 1:100;*
5. *copia della concessione edilizia con relativi elaborati approvati;*



TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile

Premessa

Con ordinanza del 13.04.2010 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi, nominava il sottoscritto ing. Domenico Carriero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Potenza al n. 1696 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza al n. 1281, Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento di espropriazione immobiliare n. 156/2008 R.G.Es. promosso dalla [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] domiciliato presso l'avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED].
Il Giudice fissava, contestualmente, il giuramento per l'udienza del 10.12.2010. In tale udienza il Giudice dell'Esecuzione formulava al sottoscritto C.T.U. i quesiti, di seguito riportati, assegnando contestualmente il termine di 10 giorni per l'inizio delle operazioni peritali ed il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata in data 23.09.2011, per il deposito e la comunicazione della relazione ai creditori ed al debitore. Concedeva, altresì, un acconto spese di € 400,00 a carico del creditore precedente o surrogante.

Operazioni Peritali

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo accesso agli immobili oggetto dell'esecuzione, siti in C.da Stagliuozzo, territorio comunale di Avigliano (PZ), alle ore 10.00 del 29.12.2010 e ne dava comunicazione, tramite raccomandata con ricevuta di avvenuta riscossione, agli esecutati sigg. [REDACTED]

All'ora suddetta del giorno in parola, come da verbale allegato (**all. n.2**), sul luogo oggetto dell'esecuzione interveniva il [REDACTED], incaricato dal [REDACTED]

(debitore).

Pertanto, alla presenza continua e fattiva del predetto intervenuto, lo scrivente C.T.U., sulla scorta degli atti per cui è procedimento, effettuava ogni constatazione utile e necessaria, nonché opportuna documentazione fotografica, al fine di poter adempiere correttamente all'incarico conferitogli.

L'alloggio si presentava ammobiliato ed il geom. ██████████, intervenuto al primo accesso, dichiarava che l'alloggio è "utilizzato dai rispettivi proprietari solamente nei periodi estivi in quanto tutti non residenti in Basilicata".

Alcuni giorni dopo, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliano (PZ), per poter acquisire ogni notizia utile relativa alla "Conformità Urbanistica" degli immobili pignorati.

Risposta ai quesiti

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla redazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.*

RISPOSTA 1), 2), 3): dalla documentazione ipocatastale, consegnatami in data 11.12.2010 dalla Cancelleria di Codesto Tribunale, è emerso che, per il bene pignorato, è stata presentata tutta la documentazione ex art. 567 del C.P.C..

- 4) *identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 5) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare*

riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

RISPOSTA 4), 5): gli immobili in oggetto, siti in C.da Stagliuzzo, territorio comunale di Avigliano (PZ), corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

La situazione attuale del fabbricato oggetto dell'atto di pignoramento risulta così censita all'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), Ufficio Provinciale di Potenza (**all. n. 3**):

- *le particelle n.462 e n.1241 del foglio di mappa n.30 risultano graffate, pertanto individuano lo stesso immobile come da estratto di mappa catastale allegato (all. n. 3);*
- *Foglio di mappa n. 30, part. n. 462, sub 1 e part. n. 1241, sub 1, zona cens. 2, categ. C/2, classe 1, consistenza 74 m², rendita = € 64.97, C.da Stagliuzzo, piano: SS1;*

Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1994 variazione del quadro tariffario.

In ditta a:

[REDACTED] proprietà per 1/3 (riportato in maniera errata sulla visura catastale pari a 1/2);

[REDACTED] proprietà per 1/3;

[REDACTED] proprietà per 1/3;

[REDACTED] usufrutto per 1/1.

- *Foglio di mappa n. 30, part. n. 462, sub 4 e part. n. 1241, sub 2, zona cens. 2, categ. A/4, classe 5, consistenza n. 3 vani, rendita = € 106.91, C.da Stagliuzzo, piano: P.T.;*

Dati derivanti da: variazione del 01.01.1994, variazione del quadro tariffario.

In ditta a:

[REDACTED], usufrutto;

[REDACTED], proprietà;

[REDACTED], usufrutto.

- *Foglio di mappa n. 30, part. n. 462, sub 5, zona cens. 2, categ. A/4, classe 5, consistenza n.*

4.5 vani, rendita = € 106.91, C.da Stagliuozzo, piano: 1 interno: 1;

Dati derivanti da: variazione del 01.01.1994, variazione del quadro tariffario.

In ditta a:

██, nuda proprietà per 1/1;

██, usufrutto per 1/1.

- *Foglio di mappa n. 30, part. n. 462, sub 6 e part. n. 1241 sub 3, zona cens. 2, categ. A/4, classe 5, consistenza n. 3 vani, rendita = € 106.91, C.da Stagliuozzo, piano: 1 interno: 2;*

Dati derivanti da: variazione del 01.01.1994, variazione del quadro tariffario.

In ditta a:

██, usufrutto;

██, proprietà;

██, usufrutto.

- *Foglio di mappa n. 30, part. n. 1744, zona cens. 2, categ. C/2, classe 3, consistenza 21m², rendita = € 26.03, C.da Stagliuozzo, piano: T;*

Dati derivanti da: variazione del 01.01.1994, variazione del quadro tariffario.

In ditta a:

██, proprietà per 1/2;

██, proprietà per 1/2.

Allo stato attuale l'abitazione risulta in buone condizioni, pertanto abitabile, ammobiliata e temporaneamente libera in quanto utilizzata solamente durante i periodi estivi come dichiarato durante il primo accesso ai luoghi.

La situazione attuale dei terreni oggetto dell'atto di pignoramento risulta così censita all'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni), Ufficio Provinciale di Potenza (all. n. 3):

- **Foglio di mappa n. 30, part. n. 1237, di are 1 e ca 16, seminativo di cl. 2, R.D. = € 0.30, R.A. = € 0.21;**

Dati derivanti da: frazionamento n. 81188 in atti dal 28.04.1989.

In ditta a:

- ██ proprietà per 1/3;
- ██ proprietà per 1/3;
- ██ proprietà per 1/3;
- ██ usufruttuaria parziale.

- **Foglio di mappa n. 30, part. n. 1239, di ca 28, seminativo di cl. 2, R.D. = € 0.07, R.A. = € 0.05;**

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 27.01.1989 n. 6877.3/1990 in atti dal 25.09.1992.

In ditta a:

- ██ proprietà per 1/3;
- ██ proprietà per 1/3;
- ██ proprietà per 1/3;
- ██ usufruttuaria parziale.

- **Foglio di mappa n. 30, part. n. 1240, di ca 45, seminativo di cl. 2, R.D. = € 0.12, R.A. = € 0.08;**

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 27.01.1989 n. 6877.3/1990 in atti dal 25.09.1992.

In ditta a:

- ██ proprietà per 1/3;
- ██ proprietà per 1/3;
- ██ proprietà per 1/3;
- ██ usufruttuaria parziale.

- **Foglio di mappa n. 30, part. n. 1242, di ca 6, seminativo di cl. 2, R.D. = € 0.02, R.A. = € 0.01;**

Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del 27.01.1989 n. 6877.3/1990 in atti dal 25.09.1992.

In ditta a:

- [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] usufruttuaria parziale.

- **Foglio di mappa n. 30, part. n. 1742, di are 9 e ca 88, seminativo di cl. 2, R.D. = € 2.55, R.A. = € 1.79;**

Dati derivanti da: frazionamento del 21.10.1992 n.2956.1/1992 in atti dal 16.11.1998 mappale per n.c..

In ditta a:

- [redacted], proprietà per 1/2;
- [redacted], proprietà per 1/2.

- **Foglio di mappa n. 30, part. n. 464, di are 2 e ca 90, seminativo di cl. 2, R.D. = € 0.75, R.A. = € 0.52;**

Dati derivanti da: frazionamento n. 81188 in atti dal 28.04.1989.

In ditta a:

- [redacted], proprietà per 1/2;
- [redacted], proprietà per 1/2.

Gli immobili pignorati consistono in un'abitazione su tre livelli, ciascuno dei quali con ingresso

indipendente, e un fabbricato isolato adibito a deposito. L'abitazione è composta dai seguenti ambienti (v. **foto allegate**):

- piano terra: accesso autonomo diretto nella cucina-tinello (FOTO 6 e FOTO 7), camera da letto (FOTO 8), ripostiglio (FOTO 9) e bagno (FOTO 10);
- piano primo lato ovest: accesso autonomo esterno (FOTO 11), cucina-tinello (FOTO 12 e FOTO 13), corridoio (FOTO 15), camera da letto (FOTO 16), camera da letto matrimoniale (FOTO 17) e bagno (FOTO 18);
- piano primo lato est: accesso in comune con il lato ovest, camera da letto (FOTO 19), bagno (FOTO 20) e camera da letto (FOTO 21) (N.B. Tutte e tre le stanze non comunicano tra loro come in planimetria ma comunicano singolarmente con il corridoio centrale);
- piano primo sottostrada: locale adibito a deposito con accesso autonomo attraverso la strada ricadente in particella di terreno pignorata (part. 1237, FOTO 22).

L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:

- bussole interne in legno;
- infissi esterni in alluminio;
- pavimento in marmo e ceramica;
- rivestimenti della cucina e dei servizi: in ceramica maiolicata di 1ª scelta;
- impianti: elettrico, idrico, televisivo;
- assenza di citofono;
- assenza di allacciamento all'impianto fognario pubblico, smaltimento reflui tramite pozzo nero;
- impianto di riscaldamento: autonomo, alimentato da serbatoio GPL esterno e costituito da radiatori.

Il fabbricato isolato, situato lateralmente all'abitazione, risulta adibito a deposito (FOTO 23 e FOTO 24).

I terreni oggetto del pignoramento sono limitrofi ai succitati fabbricati e risultano incolti (FOTO 25 e FOTO 27). La part. 1237 è rappresentata dalla strada di accesso, attraverso un cancello metallico, al primo piano sottostrada dell'abitazione (FOTO 26).

- 6) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

RISPOSTA 6), 7), 8): tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà degli esecutati [REDACTED]. Gli unici usufruttuari dei succitati immobili [REDACTED] risultano deceduti rispettivamente in data 22.03.1992 e 03.08.2009 entrambi a [REDACTED]: pertanto il diritto di usufrutto è decaduto con la morte degli usufruttuari. Sugli immobili pignorati, come dichiarato a verbale dall'intervenuto all'accesso, non vi sono altri vincoli pregiudizievoli.

N.B. Il piano sottostrada primo dell'abitazione con la relativa strada di accesso (part.1237) e i terreni partt. 1239, 1240, 1242 sono di proprietà per 1/3 di [REDACTED] che non rientra tra gli esecutati.

- 9) *riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

RISPOSTA 9): dalle opportune informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Avigliano, gli immobili situati in C.da Stagliuzzo frazione del comune di Avigliano sono stati realizzati con lavori autorizzati tramite licenza sanatoria concessa dalla Commissione Edilizia Comunale di Avigliano nella seduta del 12.11.1977 con la prescrizione "che venga stipulata da parte

del concessionario apposita convenzione per lo spostamento dell'acquedotto abusivamente occupato" (all. n.5). Tale prescrizione risulta ottemperata in quanto l'acquedotto, successivamente realizzato, segue un percorso che non interferisce con il fabbricato.

Si rileva che a ridosso dell'abitazione in corrispondenza del piano primo sottostrada è stato realizzato un locale in difformità agli elaborati progettuali approvati con la concessione edilizia succitata. Tale locale ha un accesso autonomo esterno (FOTO 28).

10) *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*

RISPOSTA 10): Per poter determinare il più probabile valore venale dell'immobile pignorato, ovvero il prezzo base di vendita, si fa rilevare che, lo scrivente, ha accuratamente consultato le pubblicazioni, effettuate sulle riviste "Potenza Affari", "Basilicata Business" etc., di Agenzie Immobiliari operanti nel settore (Pirelli R.E. Franchising, Lucanacase, Centrocasa, Progetto Casa, C.S. Immobiliare, Lotito Immobiliare, Mancino Immobiliare, De Marca Immobiliare, Domus Immobiliare, etc).

Il tutto, tenendo presente (nelle relative quotazioni unitarie e mediate), tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (stato di manutenzione e di conservazione, vetustà, piano, accessibilità, qualità dei materiali, viabilità, parcheggio, zona, commerciabilità, superficie complessiva, esposizione, servizi, fruibilità, inserimento nel contesto sociale ed economico, etc.), che fanno variare in più o in meno gli stessi, per metro quadrato di superficie lorda o commerciale.

Ergo, nel caso specifico, si avrà il seguente valore finale degli immobili: FABBRICATI

- piano terra: superficie lorda 69 mq x 750 €/mq	€	51.750,00
- piano primo: superficie lorda 176 mq x 750 €/mq	€	132.000,00
- primo piano sottostrada: quota eseguiti 2/3 x 70 mq x 750 €/mq x 1/2	€	26.250,00
- balconi: superficie lorda 22 mq x 750 €/mq x 1/4	€	4.125,00
- fabbricato adibito a deposito: superficie lorda 28 mq x 750 €/mq	€	<u>10.500,00</u>
TOTALE FABBRICATI	€	224.625,00

TERRENI

- superficie totale Ha 0.14.08 x €/Ha 8.000	€	<u>1.126,00</u>
TOTALE TERRENI	€	1.126,00

VALORE FINALE TOTALE DEGLI IMMOBILI: € 225.751,00

(dicasi Euro Duecentoventicinquemilasettecentocinquantuno/00)

Potenza, 11.06.2011

Il C.T.U.

(dott. ing. Domenico Carriero)