

26/21

TRIBUNALE DI POTENZA "EX MELFI"

N. 45/12 DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

(AVV. EMANUELE BRUNETTI)

CONTRO

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

(AVV. EMANUELE BRUNETTI)

TRIBUNALE DI POTENZA
 Deposito in Cancelleria
 10 OTT. 2013
 IL CANCELLIERE
 dr. Carlo Jona

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

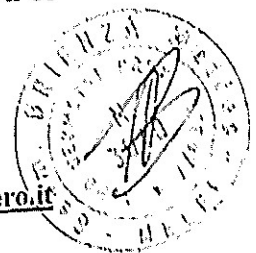
Tecnico Incaricato: Geom. Matteo Brienza

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°3040
 Iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Potenza "ex Melfi" al n°55
 C.F. BRN MTT 81H19 F104 Z - P.IVA 01664700760

Con Studio alla Via Foggia n°84, 85025 Melfi (PZ)
 Cell.: 3287422530

Tel./fax: 0972727555

e-mail: matteo.brienza@geopcc.it / geommatteobrienza@libero.it



Geom. Matteo BRIENZA

Studio Tecnico

Via Foggia n° 84, 85025 Melfi (PZ) - C. F. BRN MTT 81H19 F104 Z - P. IVA 01664700760 - Cell. 3287422530 - Fax 0972727555
geommatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopcc.it

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Con notifica dell'Ex Tribunale di Melfi in data 29/05/2013, io sottoscritto, geom. Matteo BRIENZA, venivo nominato C.T.U. per l'udienza del 09/07/2013 avanti al Giudice Dott. Ivano CAPUTO; in tale giorno, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, ricevevo dal Giudice l'incarico di redigere la presente relazione di stima.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presso la Cancelleria dell'Ex Tribunale di Melfi ho provveduto subito al ritiro di copia dell'atto di pignoramento.

Come risulta dai verbali di visita allegati alla presente (Allegato A), è stata effettuata una visita di sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento il giorno 13 settembre 2013 alle ore 0:00, previa convocazione con raccomandata A/R inviata ai debitori il giorno 16/09/2013, mentre la comunicazione al creditore precedente e al creditore intervenuto è stata inviata tramite p.e.c. lo stesso giorno.

Nel corso delle visite sono state scattate fotografie sia all'esterno che all'interno degli immobili al fine di documentare ogni particolare che potesse essere utile alla descrizione e valutazione degli stessi; le fotografie sono state numerate nella "Documentazione fotografica" (Allegato B) della presente CTU.

Durante il sopralluogo è stato curato il rilievo sia dei dati dimensionali che dei dati qualitativi, allo scopo di documentare le caratteristiche estrinseche (posizione, esposizione, decoro, accessibilità, etc.), ed intrinseche (finitura, vetustà, stato di conservazione, etc.), quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene. Sono state, inoltre, effettuate le seguenti visite:

- due visite presso l'Ufficio Tecnico – Area Territorio e Ambiente del Comune di Venosa (PZ);
- una visita presso l'Agenzia delle Entrate di Melfi (PZ).

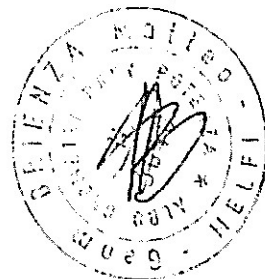
Sono state eseguite "ispezioni di pubblicità immobiliare" e "consultazioni catastali" con la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

È stata infine inoltrata tramite p.e.c. una richiesta di documentazione alla Soprintendenza regionale per i Beni e le Attività Culturali della Basilicata, con esito positivo.

Sulla base agli elementi acquisiti nel corso delle indagini e dei rilievi effettuati, posso dare la mia risposta compiuta ai quesiti posti dal Giudice.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Per comodità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte. Il Giudice esecutivo ha affidato al sottoscritto l'incarico di redigere relazione di stima, dalla quale devono risultare:



Ufficio Tecnico

Geom. Matteo BRIENZA

Foggia n° 84, 85025 Melfi (PZ) – C. F. BRN MTT 81H19 F104 Z – P. IVA 01664700760 – Cell. 328/7422530 – Fax 0972/727555
geommatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopec.it

3.1 Quesito n°1

“Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali”;

Il pignoramento riguarda la piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'autorimessa e un appartamento, intestati al sig. [redacted] coniugato con la sig./ra [redacted] regime patrimoniale della comunione legale, facenti parte di un complesso residenziale sito in Venosa, e più precisamente del blocco denominato “B” dell'edificio sociale della Cooperativa Edilizia “Santa Lucia”.

Le unità immobiliari ricadono nella Zona “C1”, Zona Residenziale “Tessuti di recente formazione – consolidati omogenei prevalentemente residenziali derivanti da pianificazione attuativa di iniziativa pubblica e privata”, del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Venosa.

L'intera proprietà pignorata è costituita da due distinte unità immobiliari:

- autorimessa sita in Venosa (PZ) alla Traversa Aldo Moro n°6, piano seminterrato, scala “B”; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 59, particella 967, sub. 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 18,00 mq, rendita € 29,75.
- appartamento (piano terra – “rialzato”), con annessi locale deposito (piano sottotetto - “3”) e cantina (piano seminterrato) scala “B” sito in Venosa (PZ) alla Traversa Aldo Moro n°6; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 59, particella 967, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 469,98.

e visure catastali, quelle storiche, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale, vengono tutti allegati alla presente CTU sotto l'Allegato C.

L'appartamento confina a nord ed ovest con aree scoperte di proprietà condominiali, ad est con fabbricato denominato blocco “A” e a sud con pianerottolo e vano scala; il locale deposito al piano sottotetto confina con vano scala e locale deposito di proprietà di [redacted], mentre la cantinola al piano seminterrato confina con terrapieno e con cantinola di proprietà [redacted].

L'autorimessa confina a nord con terrapieno, ad ovest con spazio di manovra e accesso, a sud con autorimessa di proprietà [redacted] ed ad est con fabbricato denominato blocco “A”.

3.2 Quesito n°2

“na sommaria descrizione del bene”;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate in un ambito urbano del Comune di Venosa (PZ) totalmente urbanizzato e di recente formazione, e ricadono, come detto, in un complesso residenziale denominato “Santa Lucia”.

Il blocco è formato da n°5 corpi di fabbrica separati da “giunti tecnici”, ubicati a coppie tra cui solo un corpo di fabbrica è isolato.

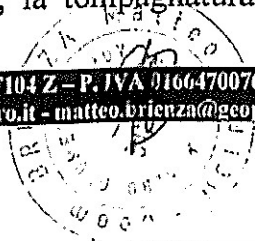
L'intera area residenziale è recintata su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in s. ed inferriata.

Al punto di vista costruttivo, gli edifici sono costituiti da strutture verticali in c.a. mentre quelle orizzontali sono in latero-cemento; la compagnatura esterna è costituita da una

Il Geom. Matteo BRIENZA

Geom. Matteo BRIENZA

Foglio n° 84, 85025 Melfi (PZ) – C. F. BRN MTT 811119 F104 Z – P. IVA 01664700760 – Cell. 328/7422530 – Fax 0972/727555
geomatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopec.it



loppia fodera di mattoni forati con intercapedine di aria, le pareti esterne sono protette con intonaco a base di cemento e con rivestimento plastico mentre la copertura è in manto di coppi romani.

Il corpo di fabbrica in esame è composto da quattro piani fuori terra, collegati da scala interna, e da un piano seminterrato, per un totale di n°3 appartamenti con annessi locali deposito (piano sottotetto), cantinole e autorimesse (piano seminterrato).

La porzione di fabbricato è priva di ascensore.

All'abitazione e all'autorimessa si può accedere da due ingressi condominiali, uno pedonale da Via A. Moro n°16 e uno carrabile da Traversa A. Moro n°6; sono presenti altri ingressi che servono per accedere alle restanti "palazzine" del complesso residenziale.

Al piano seminterrato si trova l'autorimessa, di forma rettangolare, delle dimensioni in pianta di 6,70 m x 2,70 m, avente una superficie commerciale di circa 18,09 mq e altezza utile interna di 2,70 m. E' dotata di impianti tecnologici quali l'idrico-fognante ed elettrico, ed è inoltre è munita di due finestre di aerazione.

Sempre al piano seminterrato, tramite la corsia di manovra e con ingresso dal vano scala si accede alla cantinola, di forma rettangolare, delle dimensioni in pianta di 3,80 m x 1,90 m, avente una superficie commerciale di circa 7,22 mq ed altezza utile interna di 2,70 m. E' dotata di impianti tecnologici quali l'idrico-fognante ed elettrico e vi è una finestra per aerazione.

L'abitazione, ubicata al piano rialzato, è di forma irregolare, ha una superficie commerciale, comprensiva dei balconi, di circa 121,76 mq ed altezza utile interna di 2,70 m. Essa è composta da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, camera matrimoniale, due camere da letto oltre tre balconi. L'abitazione è dotata degli impianti idrico-sanitario-fognante, di riscaldamento, di condizionamento, elettrico e telefonico, tutti in regola con la normativa.

Le infissi esterni sono in legno con tapparelle, le porte interne sono costituite da bussole in legno mentre quella d'ingresso è di tipo blindato. La pavimentazione dell'alloggio è in piastrelle di grès mentre quella del bagno è in ceramica, come pure il rivestimento delle pareti. In definitiva l'abitazione si trova in uno stato di conservazione e manutenzione che può definirsi più che buono.

Sempre dalla scala condominiale, si accede al piano sottotetto dove è ubicato il locale deposito.

Lo stesso ha forma irregolare ed è composto da un unico ambiente e da un bagno privo, però, di apparecchi igienico sanitari; ha una superficie commerciale di circa 32,67 mq.

Il solaio di copertura è a due falde inclinate, quindi l'altezza interna per la zona sottostante le falde inclinate, di detto locale o soffitta, è variabile da un minimo di 0,50 m ad un massimo di 2,70 m circa.

L'abitazione in esame è dotata, infine, di impianti tecnologici quali l'idrico-sanitario-fognante e elettrico, e di finestre per l'aerazione.

Lo stato di fatto descritto in precedenza presenta alcune difformità rispetto alle simmetrie catastali; su di esse si ritornerà al successivo quesito n°6.



Geometra

Geom. Matteo BRIENZA

Foglia n° 84, 85025 Melfi (PZ) - C. F. BRN MTT 81119 F104 Z - P. IVA 01664700760 - Cell. 328/7422530 - Fax 0972/727555
geommatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopec.it

3.3 Quesito n°3

“lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”;

Gli immobili sono pervenuti, per l'intero, al sig. [redacted] con atto di “assegnazione a socio” dalla società “Santa Lucia Società Cooperativa Edilizia a r.l.”, del Notaio Giovanna Fucci di Venosa, in data 27/01/1993 Rep. 35271/13590, registrato a Venosa il 05/02/1993 e trascritto a Potenza il 20/02/1993 nn. 2190/1996 (Allegato D), atto presente nel fascicolo della presente procedura esecutiva immobiliare.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Melfi in data 22/08/2013 con richiesta avente protocollo 0050650 (Allegato E), non sono emersi contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In definitiva, l'appartamento e l'autorimessa alla data del sopralluogo risultano liberi da terzi.

3.4 Quesito n°4

“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;

In seguito di evasione della richiesta effettuata a mezzo p.e.c. il giorno 22/08/2013 alla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Basilicata non sussistono “decreti” di vincolo connesso al suo carattere storico-artistico (Allegato F), e di conseguenza non risultano trascrizioni.

Sussistono i normali vincoli ed oneri di natura condominiale (vedi dichiarazione resa dal Sig. [redacted] nel verbale di sopralluogo).

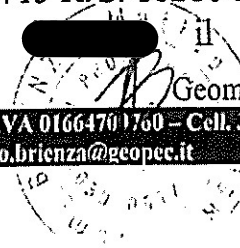
3.5 Quesito n°5

“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”;

Le ricerche di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di pignoramento sono state effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il giorno 29/08/2013 ed è resa agli atti con l'Allegato G. Nella presente CTU (si veda anche la Documentazione Ipotecaria ex art. 567 c.p.c., redatta dall'Avv. Emanuele Brunetti di Potenza in data 05/09/2012), dalle stesse risultano le stesse note d'iscrizione e trascrizione su tutti e due gli immobili oggetto di pignoramento:

- “ISCRIZIONE” IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Potenza in data 09/06/2010 R.P. 1713 R.G. 10286 a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

Il Tecnico



Geom. Matteo BRIENZA

Foggia n° 84, 85025 Melfi (PZ) - C. F. BRN MTT 81119 F104 Z - P. IVA 01664701760 - Cell. 328/7422530 - Fax 0972/727555
geommatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopcc.it

██████████ contro i sigg. ██████████ e ██████████
per la quota di 1/2 ciascuno, con decreto ingiuntivo dell'UNEP del Tribunale di Melfi del 01/06/2010 Rep. 131;

- "ISCRIZIONE" IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Potenza in data 27/02/2012 R.P. 186 R.G. 3190 a favore di ██████████ ██████████ C.F./P.IVA ██████████ contro il sig. ██████████ per la quota di 1/2, con decreto ingiuntivo dell'UNEP del Tribunale di Melfi del 25/01/2012 Rep. 69;
- "TRASCRIZIONE" ATTO ESECUTIVO derivante da verbale di pignoramento immobili iscritta a Potenza in data 18/06/2012 R.P. 7665 R.G. 9056 a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████, contro i sigg. ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, verbale di pignoramento immobili dell'UNEP del Tribunale di Melfi del 25/05/2012 Rep. 391.

si ribadisce che esistono i normali vincoli ed oneri di natura condominiale (vedi chiarificazione resa dal Sig. ██████████ nel verbale di sopralluogo).

3.6 Quesito n°6

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della chiarificazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa";

agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio "Area Territorio e Ambiente" del Comune di Venosa, con richiesta tramite p.e.c. il giorno 03/09/2013, visione effettuata il giorno 10/09/2013 e con relativo ritiro copie effettuato 12/09/2013 (Allegato H), è emerso che è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1954 Prot. 12526 dal Comune di Venosa in data 14/01/1989 per procedere alla "costruzione di n°5 fabbricati per n°15 alloggi" alla società Locanda Lucia Società Cooperativa Edilizia a r.l.", in cui, per l'appunto, ricadono l'abitazione e l'autorimessa oggetto di perizia.

l'inizio dei lavori è stato effettuato il giorno 26/01/1989; il giorno 11/06/1991 è stata rilasciata dal Comune di Venosa con Prot. 5591/91 una autorizzazione per "variante" alla E. n. 1954 del 14/01/1989 consistente in "modifiche interne e esterne con variazioni di prospetti nonché inserimento di un ascensore nella palazzina "E" ai fabbricati precedentemente menzionati.

l'ultimazione dei lavori è avvenuta il giorno 20/06/1991 e la relativa Autorizzazione di abitabilità è stata autorizzata il giorno 12/09/1991 con Prot. 6662.

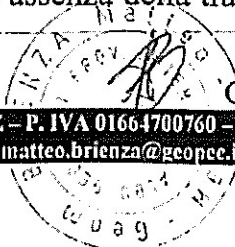
grafici, la Concessione Edilizia, l'Autorizzazione per la Variante, le comunicazioni di inizio e fine lavori con relativa Autorizzazione di Abitabilità, vengono tutti allegati alla presente CTU sotto l'Allegato I.

Altra parte, la già ricordata difformità riscontrata fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi è la seguente:

- Si riscontra la mancata rispondenza fra la planimetria catastale dell'abitazione e lo stato dei luoghi, limitata però alla sola assenza della tramezzatura di divisione fra la cucina e il soggiorno.

Il Tecnico

Foggia n° 84, 85025 Melfi (PZ) - C. F. BRN MTT 81H19 F104 Z - P. IVA 0166-4700760 - Cell. 328/7422530 - Fax 0972/727555
geomatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopce.it



Geom. Matteo BRIENZA

in definitiva, l'intera abitazione e autorimessa oggetto di pignoramento risultano regolari sia dal punto edilizio che urbanistico nonché autorizzate ad essere abitabili per gli usi ai quali sono state destinate; il certificato di destinazione urbanistica, infine, riguarda terreni o aree di pertinenza di fabbricati, e quindi nel caso in esame non può assistere.

3.7 Quesito n°7

“ove siano stati pignorati beni in contitolari età tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione”.

beni pignorati sono di proprietà esclusiva degli esecutati sigg. [REDACTED] e quindi non è necessaria la divisione in natura.

4. RELAZIONE DI STIMA

4.1 Criteri di valutazione

Nella valutazione di unità immobiliari l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè il valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita. Ciò corrisponde a quanto richiesto per il caso in esame.

Nella presente valutazione sarà adottato il procedimento di stima sintetico o comparativo, che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò occorre stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio. Essi sono:

Il volume vuoto per pieno misurato in metri cubi;

lo sviluppo della superficie commerciale dei piani espressi in metri quadrati;

il numero dei vani.

nel caso in esame il parametro, o unità di consistenza, prescelto è il metro quadrato della superficie commerciale, ossia la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e a seconda dei casi anche di quelli perimetrali. Una volta effettuata una prima scelta di beni, di cui si conosce il prezzo e che presentano analoghi a quello da valutare, si analizzeranno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che posseggono.

Effettuata la misurazione di ogni singolo bene, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari, si costruirà una scala di valori relativi ai beni esaminati e si attribuirà il bene da valutare in corrispondenza del gradino che presenti con esso le maggiori analogie.

4.2 Ricerche di mercato e valori unitari di applicazione

Una serie di indagini svolte presso Studi Notarili, l'Ufficio del Registro di Potenza, Agenzie immobiliari, Borsini immobiliari ed Imprese di Costruzioni operanti nel territorio hanno fornito dati di confronto relativi a compravendite effettuate negli ultimi anni, in un arco

di Studio Tecnico

Geom. Matteo BRIENZA
Foggia n° 84, 85025 Melfi (PZ) - C. F. BRN MTT 81H19 F104 Z - P. IVA 01664700760 - Cell. 3287422530 - Fax 0972/727555
geommatteobrienza@libero.it - matteo.brienza@geopec.it

tempo in cui, con sufficiente approssimazione, si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

nel caso in esame si possono fissare i seguenti parametri unitari di vendita:

- 1.150,00 (100%) per mq di superficie commerciale dell'abitazione;
- 632,50 (55%) per mq di superficie commerciale dell'autorimessa;
- 345,00 (30%) per mq di superficie commerciale della cantina, del locale deposito e dei balconi;

con riferimento alle consistenze desumibili dai grafici di rilievo si ha, quindi, che il valore globale del bene in esame è pari a:

- "Autorimessa" sita in Venosa (PZ) alla Traversa Aldo Moro n°6, piano seminterrato, scala "B"; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 59, particella 967, sub. 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 18,00 mq, rendita € 29,75.
- "Appartamento" (piano terra - "rialzato"), con annessi locale deposito (piano sottotetto - "3") e cantina (piano seminterrato) scala "B" sito in Venosa (PZ) alla Traversa Aldo Moro n°6; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venosa al foglio 59, particella 967, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 469,98;

inerente e compresa nella valutazione la relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area su cui insiste l'intero complesso residenziale e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali come per legge.

Superficie Commerciale:

Abitazione	mq	98,28 x €/mq	1.150,00 =	€ 113.022,00
Autorimessa	mq	18,09 x €/mq	632,50 =	€ 11.441,92
Locale Deposito	mq	32,67 x €/mq	345,00 =	€ 11.271,15
Cantina	mq	7,22 x €/mq	345,00 =	€ 2.490,90
Balconi	mq	23,48 x €/mq	345,00 =	€ 8.100,60
TOTALE				€ 146.326,57

tale valore occorre però detrarre le spese tecniche per l'aggiornamento catastale, se ed oneri che vengono qui sommariamente valutati in € 600,00 complessivi; tanto ad oggi il valore del bene pignorato è pari ad € 145.726,57.

adro Riepilogativo:

abitazione e Autorimessa
detrarre spese per aggiornamento catastale

€ 146.326,57 -
€ 600,00 =

TOTALE

€ 145.726,57



Geom. Matteo BRIENZA