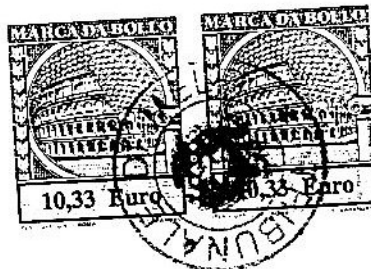


Geometra Pasquale DI TORO

Vico Il Galliano, 4 85028 RIONERO IN VULTURE (PZ) Tel/fax 0972 722187 mail pasqualeditoro@tiscalinet.it
Iscritto all'Albo Professionale della provincia di Potenza con n° 2676
Iscritto all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Melfi

TRIBUNALE DI MELFI Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 79/99
BANCO DI NAPOLI
contro [REDACTED]



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

All'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott. Luigi GALASSO

Il sottoscritto geom. Pasquale DI TORO, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Potenza al n. 2676, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Melfi, residente in Rionero in Vulture al Vico II° Galliano n. 4, è stato nominato Consulente tecnico d'ufficio per la procedura in epigrafe all'udienza del 20.05.2003.

Si procede, con la presente consulenza, all'espletamento dell'incarico, dividendo la relazione stessa, per una migliore lettura, nei seguenti capitoli:

- 1) Oggetto dell'esecuzione;
- 2) Notifiche e sopralluoghi;
- 3) Risposte ai quesiti (dal n. 1 al n. 7)

1 - OGGETTO DELL'ESECUZIONE

BENI PIGNORATI

Dalla Nota di Trascrizione del *Verbale di pignoramento immobili*, presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza in data 11/12/1999, registrata con nn. 14878 del Reg. Partic. e 18918 del Reg. Gen., presente nel fascicolo della procedura, risultano pignorati i seguenti fabbricati, tutti ricadenti nel Comune di Montemilone (PZ), in via Cavour n. 126/F, (tranne il n. 2 avente ingresso al n. 126/E):

- 1) locale seminterrato cat. C2, Fg. 22 p.lla 702 sub 2;
 - 2) locale P.t. cat. C2, Fg. 22 p.lla 702 sub 3;
 - 3) appartamento P.1 int. 1, cat. A2, Fg. 22 p.lla 702 sub 4;
 - 4) appartamento P.2 int. 2, cat. A2, Fg. 22 p.lla 702 sub 5
- a favore del Banco di Napoli e contro [REDACTED]

Pagina 1 di 6

Quesito n. 2

"Ne indichi i dati catastali attuali, accertandone la attuale consistenza ed i confini."

Dalle visure e planimetrie catastali ritirate al Catasto di Potenza in data 04 giugno 2003, (allegato n. 4) risultano i seguenti dati, attinenti immobili urbani ricadenti nel Comune di Montemilone (PZ), partita 1612 foglio 22 e particelle:

- 1) 702 sub 2, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 28, rendita € 21,69, Via Cavour n. 126/F piano SS1;
- 2) 702 sub 3, cat. C/2 cl. 1, consistenza mq. 172, rendita € 133,25, Via Cavour n. 126/E piano T;
- 3) 702 sub 4, cat. A/2 cl. 2, consist.za vani 7.5, rendita € 344,73, Via Cavour n. 126/F P. 1 int. 1
- 4) 702 sub 5, cat. A/2 cl. 2, consistenza vani 7.5, rendita e 344,73, Via Cavour n. 126/F piano 2 int. 2 (classamento cautelativo)

Il fabbricato confina a nord con proprietà [redacted] [redacted] est con terreno incolto, indicato sulle planimetrie come Via Torino (cfr. fotografie)

Per quanto attiene l'accertamento della consistenza, a seguito dell'impossibilità di effettuare l'accesso agli immobili per i motivi già detti al capitolo 2, le superfici sono state ricavate rilevandole dai grafici del progetto approvato dal Comune di Montemilone e dalle planimetrie catastali. La diversità dell'altezza del sottotetto tra quella del progetto assentito e quella effettivamente realizzata, quindi lo stato di fatto reale, viene riportato graficamente dal sottoscritto modificando un allegato al progetto originario approvato, indicato come "stato di fatto sottotetto sez. Y-Y" (cfr. allegato 6)

Quesito n. 3

"Qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultino regolarmente accatastati; nel caso contrario proceda all'accatastamento, previamente indicandone al G.E. i costi ed attendendo disposizioni."

Dalle visure e planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto (cfr. allegato 4), gli immobili risultano regolarmente accatastati, con un piccolo eccesso riguardo allo stato di fatto del sottotetto. Infatti, come evidenziato al punto 4 della risposta al quesito precedente, il sottotetto (non finito nelle opere interne) è stato catastalmente acquisito con "classamento cautelativo", come ultimato.

Quesito n. 4

"Dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme in vigore all'epoca della realizzazione; nel caso contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni."

Il fabbricato pignorato è stato edificato con concessione edilizia prot. n. 65 del 28/5/1980 rilasciata a [redacted] per la costruzione di un fabbricato bifamiliare, di cui ognuno era proprietario di un mezzo (allegato n. 5). Dal calcolo planovolumetrico e dai grafici allegati al progetto, l'edificazione assentita riguardava l'interrato e il primo piano. Il piano terra doveva essere in pratica adibito a porticato e non vi era presente il sottotetto praticabile. Quindi, la costruzione è avvenuta in difformità dalla concessione edilizia rilasciata.

In data 30/09/1986 il [redacted] presentava domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, protocollata in Comune in pari data al numero 4508. (allegato n. 6).

Dalla relazione descrittiva allegata alla domanda si evince chiaramente l'abuso edilizio anzidescritto. Infatti, questa recita *"Trattasi di un fabbricato... costruito in difformità dalla concessione edilizia... Le difformità rispetto alla concessione edilizia consistono nell'aver trasformato i locali a piano terra previsti in parcheggio aperto, in locali a garage, e nell'aver trasformato i locali sottotetto in alloggi variando anche l'altezza degli stessi... Inoltre sono state eseguite delle variazioni prospettiche"*

Di seguito, l'autore riporta i calcoli delle superfici effettive del fabbricato, che corrispondono a quelle assentite, ed i calcoli volumetrici del piano secondo (sottotetto). Da questi, e con l'ausilio dei risultati della ricognizione visiva e fotografica effettuati, il sottoscritto ha ricavato il grafico dello "stato di fatto del sottotetto", presente nell'allegato n. 6.

Inoltre, sempre tra i documenti della domanda di condono, vi sono delle planimetrie catastali afferenti il piano terra e il secondo piano (oggetto di sanatoria), però privi di qualsiasi firma del tecnico redattore. Infine, in data 16/10/1999, prot. n. 5071, il Comune di Montemilone ha invitato il sig. [redacted] a produrre ulteriore documentazione a completamento della domanda di sanatoria avanzata. (allegato n. 7). Sino alla data del ritiro della copia da parte del sottoscritto, non risultava che [redacted] se ottemperato a tale invito. Per tanto, alla data odierna la pratica di sanatoria edilizia è incompleta. Da informazioni verbali ricevute in data odierna dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale di Montemilone, l'Amministrazione comunale sta procedendo ad inviare ulteriore sollecito a [redacted] il

Pagina 3 di 6

completamento dell'iter della pratica. Manca quindi allo stato la decisione ultima del Comune di Montemilone circa il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere difformi dalla concessione edilizia assentita.

Quesito n. 5

"Qualora si tratti di terreni, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47".

I terreni pignorati sono tutti fabbricati.

Quesito n. 6

"Determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti".

Per poter procedere a determinare il più probabile valore degli immobili pignorati, occorre preliminarmente evidenziare alcuni fattori estrinseci ed intrinseci dei beni che influenzano in modo determinante il valore finale da attribuire.

Sono fattori estrinseci il numero di abitanti del Comune, la posizione geografica, l'attività prevalente a cui è dedicata la popolazione, l'attuale vivacità o meno del mercato immobiliare in loco.

Sono fattori intrinseci le caratteristiche proprie del fabbricato, quali l'altezza dei locali, la superficie di ogni singola unità immobiliare, il grado di finitura, la strada su cui trova ubicazione, l'esposizione, la regolare edificazione, i vari comodi ad esso assoggettati.

Il fabbricato in questione, come già detto, è stato costruito in difformità dalla concessione edilizia, e successivamente è stata avviata la pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, rimasta incompleta, pur essendo la documentazione richiesta di non impossibile produzione.

La stessa Amministrazione comunale di Montemilone, come già detto in risposta al quesito n. 4, in questi giorni ha messo in atto quanto di competenza per addivenire alla definizione della pratica. Va precisato che la somma dovuta per oblazione, calcolata nella relazione illustrativa allegata al condono edilizio, risulta versata come da ricevute presenti nella pratica stessa, e non comparando tra i documenti integrativi richiesti dal Comune, dovrebbe essere corrispondente al dovuto, salvo future comunicazioni in merito dell'U.T.C. di Montemilone (cfr. allegato n. 7)

Quanto sopra per precisare che la stima è effettuata considerando l'immobile condonato, a meno delle spese prevedibili per la produzione dei documenti integrativi (relazione tecnica, documentazione fotografica, grafici ecc.), quantificabile in circa cinquemila (5.000) euro a parere del sottoscritto.

Per la stima del fabbricato, il metodo più consono è senz'altro quello sintetico comparativo, con parametri la **superficie unitaria** in metro quadrato e il **costo unitario** di un metro quadrato di superficie.

In riferimento ai fattori estrinseci, l'immobile trova ubicazione in un paese di circa duemila abitanti, posto ai confini della Basilicata con la Puglia, a 320 metri sul livello del mare, a carattere prevalentemente agricolo. Perciò gran parte degli agricoltori trova comodo stabilirsi nei poderi, utilizzando la casa in paese sporadicamente, come abitualmente risulta che faccia anche l'esecutato. Questo per chiarire che, in assenza di industrie, attività terziarie, l'espansione edilizia di Montemilone non è significativa, tanto da poter avere una rilevante quantità di compravendite di immobili simili con cui effettuare una realistica comparazione.

Inoltre, parte del fabbricato (cantina, garage), è stata costruita con altezze atipiche, confacenti ai bisogni del proprietario, che non potrebbero essere quelle di più generale interesse (fattori intrinseci).

Per tanto, per la stima, il sottoscritto si avvale di alcune pubblicazioni specializzate del settore immobiliare, che riportano le quotazioni di mercato aggiornate mensilmente. Per la provincia di Potenza, tra i comuni monitorati non vi è Montemilone, ma vi è un comune posto a breve distanza, Genzano di Lucania, che, pur essendo più grande (circa 6.500 abitanti), presenta caratteristiche analoghe. A base della stima vengono perciò adottate le quotazioni di questa cittadina.

Il manuale di consulenza immobiliare "Come si stima il valore degli immobili" autrice Marina Tamborrino, edizioni Il Sole 24 Ore, riferiti alla primavera dell'anno 2002, per il comune di Genzano di Lucania, per le abitazioni, riporta i seguenti valori in euro al mq. di superficie commerciale: 900 per zone pregiate; 700 per semicentro e 500 per periferia. Il periodico "Il Consulente immobiliare" n. 701 del 15 giugno 2003, edizioni Il Sole 24 Ore, in riferimento alla primavera dell'anno corrente, riporta le stesse quotazioni dell'anno scorso.

La zona di ubicazione può ritenersi senz'altro tra le migliori dell'abitato, per cui è considerata la quotazione delle zone pregiate, ossia euro 900 al mq., apportando opportuni coefficienti correttivi.

Le superfici sono rilevate dagli elaborati del progetto approvato, dalle planimetrie catastali e dagli elaborati della domanda di sanatoria edilizia. Per superficie commerciale si intende la superficie al lordo dei



muri perimetrali. La superficie del vano scala viene addizionato a quello dell'appartamento in proporzione al valore millesimale. Nel caso in esame, mancando le relative tabelle, ma atteso che gli appartamenti di piano sono identici, ad ognuno è assegnato 1/2 della superficie.

Superficie commerciale appartamento piano 1, compreso una metà del vano scala:
 $(13,00+11,60)/2 \times 11,90 = \text{mq } 146,37$

Coefficienti correttivi della quotazione unitaria:

- a) coefficiente del livello del piano, edificio senza ascensore: = 1
- b) coefficiente di età (20-30 anni), qualità (medio) e stato dell'edificio (buono): = 0,70

Valore della superficie coperta: $\text{mq } 146,37 \times (900 \times 1 \times 0,70) = \text{euro } 92.213,00$

Superficie scoperta:

- balcone prospetto anteriore $(9,50 \times 1,40) = \text{mq } 13,30$
- terrazza retrospetto $(11,60 + 11,20)/2 \times 3,10 = \text{mq } 35,34$
- sommano mq mq 48,64

Coefficienti correttivi della quotazione unitaria:

- c) coefficiente del livello del piano, edificio senza ascensore: = 1
- d) coefficiente di età (20-30 anni), qualità (medio) e stato dell'edificio (buono): = 0,70
- e) coefficiente per balconi scoperti: = 0,25

Valore della superficie scoperta: $\text{mq } 48,64 \times (900 \times 0,70 \times 0,25) = \text{euro } 7.661,00$

Valore dell'appartamento del piano 1: $(92.213,00+7.661,00) = \text{euro } 99.874,00$

Superficie commerciale appartamento piano 2, compreso una metà del vano scala:
 $(13,00+11,60)/2 \times 11,90 = \text{mq } 146,37$

Coefficienti correttivi della quotazione unitaria:

- f) coefficiente del livello del piano, edificio senza ascensore: = 0,90
- g) coefficiente di età (20-30 anni), qualità (medio) e stato dell'edificio (buono): = 0,70

(Va precisato che, dalla relazione allegata alla domanda di condono edilizio (cfr allegato n. 6), dai rilievi fotografici (cfr. allegato n. 3) e per quanto visibile dall'esterno, l'appartamento del piano 2 è ultimato solo nella parte strutturale e nelle murature perimetrali, mancando quindi i divisori interni e tutte le opere di rifinitura per consentirne l'utilizzo. Un'abitazione in siffatte condizioni, ai fini dell'impegno economico di costruzione finita, può ragionevolmente ritenersi realizzata al 60 per cento circa.)

Valore della superficie coperta: $\text{mq } 146,37 \times 0,60 \times (900 \times 0,90 \times 0,70) = \text{euro } 49.795,00$

Superficie scoperta

$2 \times (9,40 \times 1,40) = \text{mq } 26,32$

Coefficienti correttivi della quotazione unitaria:

- h) coefficiente del livello del piano, edificio senza ascensore: = 0,90
- i) coefficiente di età (20-30 anni), qualità (medio) e stato dell'edificio (buono): = 0,70
- j) coefficiente per balconi scoperti: = 0,25

valore della superficie scoperta: $\text{mq } 26,32 \times 0,60 \times (900 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,25) = \text{euro } 2.238,00$

Valore dell'appartamento: $(49.795,00+2.238,00) = \text{euro } 52.033,00$
a detrarre 1/2 delle spese preventivate per completare la pratica condono edilizio = euro =
2.500,00

Valore totale dell'appartamento del piano 2 euro 49.533,00

Superficie commerciale garage piano terra:

$$(13,00+11,60)/2 \times 15,00 = \text{mq } 184,50$$

a detrarre vano scala:

$$(6,00 \times 3,00) : 2 = \text{mq } 9,00$$

$$\text{restano netti mq } 175,50$$

(questa superficie differisce di pochissimo da quella catastale, mq 172)

Coefficienti correttivi della quotazione unitaria (il garage è accatastato come deposito):

k) magazzini, laboratori, depositi a piano terra: = 0,65

l) coefficiente di età (20-30 anni), qualità (medio) e stato dell'edificio (buono): = 0,70

$$\text{Valore del deposito: mq } 175,50 \times (900 \times 0,65 \times 0,70) = \text{euro } 71.867,00$$

i detrarre 1/2 delle spese preventivate per completare la pratica condono edilizio = euro -2.500,00

$$\text{Valore totale del deposito a piano terra } \text{euro } 69.367,00$$

Superficie commerciale cantinola piano SS1

Si assume la superficie catastale = mq 28,00

Coefficienti correttivi della quotazione unitaria (il garage è accatastato come deposito, ma trattasi di una cantina):

m) cantine: = 0,20

n) coefficiente di età (20-30 anni), qualità (medio) e stato dell'edificio (buono): = 0,70

$$\text{Valore della cantina: mq } 28,00 \times (900 \times 0,20 \times 0,70) = \text{euro } 3.528,00$$

Quesito n. 7

"Proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle".

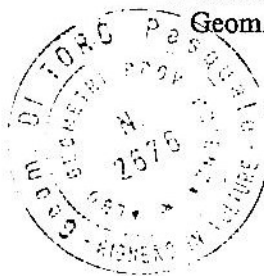
Gli immobili pignorati formano già lotti unitari.

Il sottoscritto, nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli, ritiene, con la presente relazione composta di sei pagine e sette allegati più notula spese, di avere assolto l'incarico ricevuto.

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Pasquale DI TORO

Rionero in Vulture, 05/08/2003



Pasquale Di Toro