

TRIBUNALE DI POTENZA

G. Es. Dr. Ivano Caputo



Causa :

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

Contro

[REDACTED]

OGGETTO: ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Il Perito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(dottor. Geom. Pasquale Di Lonardo)

85028 Rionero in Vulture (Pz)



INDICE

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ;
- Richiesta di Liquidazione degli Onorari (Notula Spese Tecniche) :



ELABORATI ALLEGATI

Elenco elaborati allegati alla presente relazione :

ALLEGATO 1) Visure Aggiornate del Catasto Edilizio Urbano e Terreni-

Piante delle unità depositate in Catasto Edilizio Urbano;

ALLEGATO 2) Stralcio di Mappa terreni Comune di

Atella- ESTRATTO S.I.C. con sovrapposizione catastale;

ALLEGATO 3) Documentazione titoli abilitativi Comune di Atella (Pz) ed elaborati progettuali; dichiarazione Comune circa il rilascio di

Agilità e Attestato di Prestazione Energetica;

ALLEGATO 4) Documentazione fotografica;

ALLEGATO 5) Verbale sopralluogo del 21-12-2013;

lettere di avviso Inizio operazioni peritali inviate alle

parti con raccomandate con ricevuta di ritorno/ pec.

Notifiche ex art. 173 C.p.c .



II PERITO

Dottor Geom. Pasquale Di Lonardo



PREMESSA

Nella Procedura immobiliare notata al n° 85/2012 del ruolo generale di spedizione, promossa dalla Banca Popolare del Mezzogiorno contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] fu disposta la mia nomina a consulente tecnico. Accettato l'Onorevole incarico, nel giorno 10 Dicembre 2014 ho prestato il giuramento di rito nelle mani dell' Ill.ma S.V., indi ho preso parte alle indagini ed ai rilievi come risulta dal verbale all'uopo redatto. In udienza e poi presso il mio studio ho verificato quanto richiesto nel quesito n.° 1 ovvero “ **dica l' esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall' art. 567 c.p.c. -omissis**”; i fascicoli verificati contengono la documentazione citata (estratti visure del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate per i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). In seguito ho eseguito i lavori sui luoghi e nel mio Studio in modo da depositare in Cancelleria entro il termine disposto la presente relazione. Nei giorni e nelle ore fissate per l' accesso ai luoghi, essendone edotte le parti prima con Raccomandata n° 14619816373-2 (Vedasi **ALLEGATO n° 5**), mi sono recato nel fabbricato sito nel Comune di Atella (Pz) in Via Piazza del Cinquecentenario sn, dove si è proceduto con ispezione generale dell' immobile, eseguendo le operazioni necessarie per ricavare gli elementi che mi sono poi serviti per lo sviluppo delle superfici, prendendone nota in separato foglio, al fine di redigere la relazione in modo chiaro e con forma conveniente, inoltre si è proceduto agli opportuni rilievi metrici e fotografici. Estratte le visure catastali all' Ufficio del Territorio di Potenza (Vedasi **ALLEGATO n.° 1**), ho controllato la corrispondenza tra quanto risultante in catasto e la situazione di fatto. Recatomi sul Comune di Atella ho protocollato la richiesta che ho allegato alla Ctu con il n.°3, utile a capire se per i beni de quo, vi è l'eventuale presenza di istanze di sanatoria o Condonò ed estrarre copia di Titoli abilitativi. Terminati gli approfondimenti, le indagini ed i lavori di sopralluogo,

ho intrapreso la disamina delle questioni riguardanti i quesiti proposti, nel mio Studio.

Dopo di che ho redatto il presente rapporto che ho diviso in TRE CAPITOLI :

CAPITOLO I (risp. ai quesiti n.° 2-3-4)

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, DATI DI IDENTIFICAZIONE
CATASTALE ATTUALE, CONSISTENZA CATASTALE, EV. VARIAZIONI O
FRAZIONAMENTI SE NON CORRISPONDENTI ALL' ATTO DI
PIGNORAMENTO, EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI REALI E/O
OCCUPAZIONE DA PARTE DI TERZI

CAPITOLO II (risp. ai quesiti n.° 5-6-7-8 -9)

REGIME PATRIMONIALE DEGLI INTESTATARI, QUOTE INTESTATE AI
DEBITORI, CARATTERISTICHE E STATO DEI LUOGHI DEI BENI
PIGNORATI, SUPERFICI, VERIFICHE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E
URBANISTICA EVENTUALE PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E/O NON
ACCATASTATE, ATTESTATO DI AGIBILITA' CRITERIO DI STIMA E STIMA
DEI BENI PIGNORATI

CAPITOLO III (risp. ai quesiti n.° 10-11-12-13-14)

RIEPILOGO DEI BENI E LORO STIMA - FORMAZIONE DEI LOTTI- CANONI
LOCATIVI- PRESENZA A.P. ENERGETICA

CAPITOLO I (risp. ai quesiti n.° 2-3-4)

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, DATI DI IDENTIFICAZIONE
CATASTALE ATTUALE, CONSISTENZA CATASTALE, EV. VARIAZIONI O
FRAZIONAMENTI SE NON CORRISPONDENTI ALL' ATTO DI
PIGNORAMENTO, EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI REALI E/O
OCCUPAZIONE DA PARTE DI TERZI

Con riferimento all' Atto di pignoramento è stato riscontrato quanto segue :

- **BENE N° 1 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.4 categoria catastale A/3 di classe 3 abitazione di tipo economico consistenza 5,5 vani sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T-1, rendita catastale euro 283,48.**

Trattasi di una unità immobiliare come detto al Piano Primo del fabbricato a duplice elevazione in cemento armato adibito ad uso abitativo il Piano Primo, a cui si accede da scalinata esterna che parte da cancelletto al Piano Terra ubicato in Via del Cinquecentenario sn (Vedasi *ALLEGATO n° 1 – Visure Catastali*). In merito agli Art. 17 e 40 della Legge N.° 47/85, il su citato BENE appartiene ad un fabbricato realizzato recentemente, mediante rilascio di Concessione Edilizia n.° 21/96 protocollo n.° 2576/96 rilasciata il 17/07/1996 per “ la costruzione di un capannone artigianale ed abitazione”, su Lotto zona P.A.I.P. n.° 11; successivamente per il completamento dell' edificio è stato rilasciata la Concessione EDILIZIA n.° 20 del 15-05-2000 ritirata il 27-02-2001. Non sono emersi al momento dei sopralluoghi, occupazioni di terzi. L' unità al momento non è abitata. Le Piante depositate in catasto (Allegato n.°1) risultano anch' esse rispecchianti le dimensioni dei vani, così come rilevate durante i sopralluoghi .

- BENE N° 2 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.3 categoria catastale C/3 di classe 3 laboratorio per arti e mestieri consistenza mq.145 sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T.

Trattasi di una unità immobiliare come detto al Piano Terra del fabbricato a duplice elevazione in cemento armato adibito ad uso di laboratorio artigianale per la produzione ed assemblaggio di infissi, a cui si accede da cancello al Piano Terra ubicato in Via del Cinquecentenario sn (Vedasi *ALLEGATO n° 1 – Visure Catastali*). In merito agli Art. 17 e 40 della Legge N.° 47/85, il su citato BENE appartiene ad un fabbricato realizzato recentemente, mediante rilascio di Concessione Edilizia n.° 21/96 protocollo n.° 2576/96 rilasciata il 17/07/1996 per “ la costruzione di un capannone artigianale ed abitazione”, su Lotto zona P.A.I.P. n.° 11; successivamente per il completamento dell’ edificio è stata rilasciata la Concessione EDILIZIA n.° 20 del 15-05-2000 ritirata il 27-02-2001. Come si evince dagli elaborati progettuali, allegati alla presente CTU (Vedasi *ALLEGATO n° 3*). Dal rilievo dell’immobile non risultano opere in addizione, o con volumetrie aggiuntive rispetto alla sagoma dell’ immobile. I grafici rispecchiano le effettive dimensioni del fabbricato sia per gli ingombri della sagoma, sia per i prospetti che per le altezze alle gronde ed ai colmi. Non sono emersi al momento dei sopralluoghi, occupazioni di terzi, se non la presenza delle attrezzature artigianali dell’ attività . Le Piante depositate in catasto (Allegato n.°1) risultano rispecchianti le dimensioni dei vani, così come rilevate durante i sopralluoghi .

Parte II

REGIME PATRIMONIALE DEGLI INTESTATARI, QUOTE INTESTATE AI
DEBITORI, CARATTERISTICHE E STATO DEI LUOGHI DEI BENI
PIGNORATI, SUPERFICI, VERIFICHE SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E
URBANISTICA EVENTUALE PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E/O NON
ACCATASTATE, ATTESTATO DI AGIBILITA' CRITERIO DI STIMA E STIMA
DEI BENI PIGNORATI

- BENE N° 1 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.4 categoria catastale A/3 di classe 3 abitazione di tipo economico consistenza 5,5 vani sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T-1, rendita catastale euro 283,48.

Come si evince dagli elaborati progettuali, allegati alla presente CTU(Vedasi *ALLEGATO n° 3*) messi a confronto con il rilievo dell'immobile, non risultano opere in addizione, o con volumetrie aggiuntive rispetto alla sagoma storica dell' immobile. I grafici assentiti, infatti rispecchiano le effettive dimensioni del fabbricato sia per gli ingombri della sagoma, sia per i prospetti che per le altezze alle gronde ed ai colmi. Non sono state presentate istanze di rilascio di Agibilità /abitabilità come non sono stati depositati all' uopo calcoli termici per la prestazione energetica del fabbricato, come risulta da comunicazione in risposta a richiesta dello scrivente (in *ALLEGATO n.° 3*).

L' unità si presenta in buono stato di conservazione. All'edificio vi si accede attraverso una Porta d'ingresso blindato, in legno e ed un cancelletto in ferro e pianerottolo intermedio condiviso con il bene n.°2; vi si giunge da Via del Cinquecentenario attraverso una gradinata in cemento provvisto di rivestimento marmoreo (Vedasi *ALLEGATO n° 4*). Il Locale internamente è rifinito a civile abitazione con intonaco civile a tre strati e idro-pittura. La pavimentazione è in

mattonelle di grès porcellanato. Sono altresì presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto di riscaldamento autonomo a metano ma non è collegato alla rete di alimentazione. I serramenti interni sono in legno, mentre i serramenti sono in legno-alluminio e vetrocamera float basso emissivo. L'altezza media dei vani è di Mt. 2,70, mentre in soffitta l'altezza media è ml.1,40. Il locale è suddiviso in una stanza cucina-pranzo -soggiorno, il W.C. Al centro dell'appartamento vi è una scalinata che serve per accedere alla soffitta, idropittura per esterni. Trattandosi di un Edificio per civile abitazione in condizioni statiche discrete, considerata l'ubicazione dello stesso ed il suo accesso diretto sulla strada, il suo grado di appetibilità da parte del mercato è Discreto. Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare de quo è stata calcolata la Superficie Utile oggetto della stima pari a :

- o Superficie Locale del Piano T mq.86 circa ;
- o Superficie soffitta con h 1,85 mq. 32,00 circa ;

- BENE N° 2 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.3 categoria catastale C/3 di classe 3 laboratorio per arti e mestieri consistenza mq.145 sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T.

unità immobiliare come detto al Piano Terra del fabbricato a duplice elevazione in cemento armato adibito ad uso di laboratorio artigianale per la produzione ed assemblaggio di infissi, a cui si accede da cancello al Piano Terra ubicato in Via del Cinquecentenario sn. All'unità si accede attraverso un accesso esterno in cls e portoncino in alluminio. I Locali internamente sono rifiniti al civile con intonaco civile a tre strati e idro-pittura. La pavimentazione è in mattonelle monocottura. Sono altresì presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, non vi è impianto

di riscaldamento autonomo a metano. I serramenti interni sono in legno, mentre la porta d'ingresso del Locale è in alluminio. L'altezza media dei vani è di Mt. 4,15. L'unità è suddivisa in un ingresso, ufficio, bagno e poi il laboratorio artigianale. Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare de quo è stata calcolata la Superficie Utile oggetto della stima pari a :

- **Superficie locali per arti e mestieri Piano Terra mq. 120,64 circa ;**

METODO E CRITERIO DI STIMA

Scopo della presente Stima è quello di determinare il più probabile VALORE di vendita che i beni da Stimare otterrebbero, in un mercato di libera concorrenza, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; quindi per l'individuazione di detto VALORE dei fabbricati, viene utilizzato il *Metodo di Stima Sintetico Comparativo basato su elementi Tecnici ed Economici* ;

• **Metodo di Stima Comparativo basato su elementi Tecnici ed Economici**

Con questo Metodo di Stima si giunge all'individuazione del VALORE di Mercato del bene oggetto di stima attraverso il paragone con compravendite di beni simili, effettuate di recente nella stessa zona o area, applicando la formula

$$V_x = SV / SP \times P_x$$

dove V_x è il più probabile valore di mercato del bene da stimare, P_x è la grandezza del parametro relativo allo stesso, SV è la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili a quello da stimare e SP è la sommatoria dei parametri relativi agli stessi. Al Valore V_x ricavato si apportheranno eventuali aggiunte o detrazioni onde tener conto delle particolari caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione. Il parametro tecnico scelto per la comparazione è la superficie espressa in mq. Il calcolo avrà come riferimento la superficie dell'immobile, quindi assumiamo :

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENE N° 1 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.4 categoria catastale A/3 di classe 3 abitazione di tipo economico consistenza 5,5 vani sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T-1,

- Px (SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE Subalterno 4) =

Superficie Locale del Piano 1 mq.86 circa ;

Superficie soffitta con h 1,85 mq. 32,00 circa

dove il valore unitario sopra riportato è suffragato anche dai parametri pubblicati dal Ministero delle Finanze Agenzie del Territorio, emergenti dall' Osservatorio Nazionale dei Valori Immobiliari. I locali sono nuovi e le rifiniture ottime, ancora da utilizzare.

Quindi il PX che assumeremo per tale unità risulta

$V_x/mq = € . 900,00.$

CALCOLO VALORE : $Mq \ 86,00 \times € \ 900,00 = € \ 70.950/00$

Soffitta coeff. Riduzione 0,30: $valore \ mq.32,00 \times € .630,00/Mq = € . 20.160,00$

per cui il **VALORE FINALE** dell'ABITAZIONE è pari a **€ . 91.110/00.**

◆ **VALORE COMPLESSIVO BENE n° 1 è DI € 91.110,00**

in lettere Novantunomilacentodiecimila/00.

Eventuale canone locativo mensile, tipo concordato € . 250 mensili.

BENE N° 2 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.3 categoria catastale C/3 di classe 3 laboratorio per arti e mestieri consistenza mq.145 sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T.

Px= Superficie locali per arti e mestieri Piano Terra mq. 120,64 circa

dove il valore unitario riportato è suffragato anche dai parametri pubblicati dal Ministero delle Finanze Agenzie del Territorio, emergenti dall' Osservatorio Nazionale dei Valori Immobiliari diviso per Comuni e per micro-zone omogenee. Quindi il PX che assumeremo per tale unità risulta

$V_x/mq = \text{€} . 500,00 .$

CALCOLO VALORE : $Mq \ 120,64 \times \text{€} . 500,00 = \text{€} . 60.320/00.$

◆ VALORE COMPLESSIVO BENE n° 2 DI € 60.320,00.
in lettere sessantamilatrecentoventi/00

Eventuale canone locativo mensile, tipo concordato € . 400 mensili.

Eventuali diritti di terzi

Come si nota dalle foto dello stato dei luoghi, per accedere al Piano Sottostrada uno, bene disponibile degli esecutati, dove c'è un laboratorio, occorre accedere ad una rampa posta lateralmente all' accesso del bene qui catalogato come numero due e quindi eventualmente occorre prevedere una recinzione che delimiti le due future proprietà che si verrebbero a creare con l' esito della esecuzione immobiliare. Tale divisione comporta un frazionamento della corte per mettere a disposizione del bene al Piano sottostrada la quota parte dell' attuale bene comune non censibile rappresentato dal cortile, per tale frazionamento si richiede un onorario di € .500,00. Si resta a disposizione del G.E., per procedere.

AGIBILITA' E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In data 13/03/2014 lo scrivente provvedeva a richiedere all' ufficio tecnico Comunale di Atella, se per le unità de quo, se fossero stati rilasciati Certificato di Agibilità e depositato l' Attestato di Prestazione Energetica; in risposta il Comune di Atella (in ALLEGATO n.° 3) attestava l' inesistenza di depositi di tali pratiche e certificati alla

-Pag. 11-

data del 13 Marzo 2014. Come competenze tecniche l' A.P.E. e le pratiche per il rilascio dell' Attestato di Agibilità, stante da verificare l' avvenuto Collaudo strutturale del Fabbricato, ammonta ad €. 2.000,00; il CTU resta in attesa di disposizioni di S.E. Giudice.



CAPITOLO III

RIEPILOGO DEI BENI E LORO STIMA - FORMAZIONE DEI LOTTI- CANONI

LOCATIVI- PRESENZA A.P. ENERGETICA

Essendo i beni catalogati con i numeri 1 e 2 autonomi, si può ipotizzare così la formazione dei lotti separati composti da :

LOTTO N° 1 costituito dal

BENE N° 1 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.4 categoria catastale A/3 di classe 3 abitazione di tipo economico consistenza 5,5 vani sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T-1,

Valore complessivo Lotto n.° 1

VALORE FINALE dell'ABITAZIONE è pari a €. 91.110/00.

◆ **VALORE COMPLESSIVO BENE n° 1 è DI € 91.110,00.**

LOTTO N° 2 costituito dal

BENE N° 2 - Proprietà del sig. ██████████ in quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni, censito nel Catasto Edilizio Urbano al Foglio 18 del Comune di Atella, Particella 690 sub.3 categoria catastale C/3 di classe 3 laboratorio per arti e mestieri consistenza mq.145 sito ad Atella in Via del Cinquecentenario sn, Piano T.

◆ **VALORE COMPLESSIVO BENE n° 2 DI € 60.320,00.**

La somma dei valori più probabili di compravendita dei due beni è pari a € 151.430,00 .

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza, posso rassegnare in espletamento dell'Onorevole incarico ricevuto, ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi e rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione oltre a ringraziare per la fiducia accordata.



II PERITO

dottor geom. Pasquale Di Lonardo

Pasquale Di Lonardo

