

N. 104/08 R. G.

Al sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. ssa Emanuela Musi

TRIBUNALE DI

POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari
N.104/08 Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e OMISSIS

Con provvedimento della **S.V.I.**, il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 05/11/2010.

Esaminata la documentazione catastale depositata agli atti, fissava il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento per le ore 10,00 del giorno 18/02/2011, invitando a presenziare alle attività tutte le parti, a mezzo note raccomandate A.R. e posta prioritaria dell'08/02/2011 e dirette rispettivamente a:

- 1) OMISSIS
- 2) OMISSIS
- 3) OMISSIS
- 4) OMISSIS

All'ora suddetta del giorno in parola, si è presentato sui luoghi oggetto di pignoramento il sig. OMISSIS, ed assieme si è proceduto a visionare gli immobili oggetti di stima.

Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto appresso:

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del sig. OMISSIS sono:

1. Abitazione sita in Picerno al Viale Giacinto Albini n. 48, Piano Terzo, foglio 32 particella 140, sub 21 con annessa cantinola al Piano Terra.
2. Posto auto sito in Picerno al Viale Giacinto Albini n. 48, Piano Terra, foglio 32 particella n. 140, sub 27.

N.B. L'immobile oggetto di pignoramento è individuato al civico 48 e non 2 come indicato negli atti del procedimento di pignoramento.

La particella 140 del foglio 32 dal sub 15 al sub 27 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano corrisponde alla particella 1101 del foglio 32 del Catasto Terreni come si può evincere dalla planimetria catastale e dalle visure, allegate agli atti.

1) Abitazione sita in Picerno al Viale Giacinto Albini n. 48, Piano Terzo, foglio 32 particella 140, sub 21 con annessa cantinola al Piano Terra.

Questa è ubicata all'ingresso del paese, lungo il corso principale, Viale Giacinto Albini, di fronte la Chiesa evangelica, servita sia da servizi di quartiere che da servizi extra quartiere.

L'intero fabbricato è stato ricostruito dall'Azienda F.S. a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980, su area urbana di proprietà della stessa, con fondi statali, gestiti direttamente dall'Azienda F.S. chiedendo al Comune di Picerno solo il riscontro urbanistico, all'inizio degli anni ottanta e si presenta in buono stato di manutenzione, con rifiniture di media fattura. Lo stesso si sviluppa su tre livelli oltre al piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato e copertura a padiglione.

Il fabbricato è delimitato perimetralmente, da un'area ad uso condominiale, racchiusa da un muro in cls con sovrastante recinzione in ferro.

Si accede all'appartamento sito al terzo piano da una scala interna ad uso condominiale, lo stabile è privo di ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, soggiorno – pranzo, cucina abitabile, disimpegno per accedere alla zona notte, tre camere da letto, una lavanderia e un bagno. Il soggiorno – pranzo è dotato di balcone con affaccio sul Viale Giacinto Albini, come anche la cucina e una camera da letto sono dotate di balcone ma con affaccio sulla ferrovia. Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i battiscopa sono in monocottura ed i rivestimenti di cucina, bagno e lavanderia in piastrelle di ceramica.

Gi infissi esterni, in buono stato di conservazione, sono in alluminio a taglio termico con persiane avvolgibili, le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa.

Annessa all'appartamento vi è una cantinola al piano terra di circa 8,40 mq netti, si accede alla stessa dal corpo scala, prima rampa a scendere, la porta di accesso è in ferro e la finestra

per garantire aria e luce diretta, sempre in ferro con grata, pavimentata e dotata di impianto elettrico.

L'immobile è censito al Comune di Picerno, Catasto edilizio urbano foglio 32, particella 140, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 486,76 intestato a OMISSIS (proprietario):

Abitazione in Picerno al Viale Giacinto Albini, n. 48 con annessa cantinola								
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
32	140	21	Abitazione al Viale Giacinto Albini, 48, 3° Piano e Cantinola a Piano Terra	A/2	2	6,5 Vani	OMISSIS (proprietà)	€ 486,76

Ai fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a **126,00 mq.**

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita dal seguente schema:

Calcolo superfici :

Abitazione al Viale Giacinto Albini, n. 48 al Terzo Piano con annessa cantinola al Piano Terra			
descrizione	mq lordi	coef. abbattimento	mq netti
Superficie lorda	112,35	1,00	112,35
Balconi	17,20	0,50	8,60
Cantinola	10,10	0,50	5,05
Superficie commerciale			126,00

2) Posto auto sito in Picerno al Viale Giacinto Albini n. 48, Piano Terra, foglio 32 particella n. 140, sub 27.

Il posto auto fa parte dello stesso fabbricato ove è sita l'abitazione e la cantinola è ubicato a piano terra.

Si accede da una rampa esterna ad uso condominiale posta lungo il prospetto laterale sinistro.

Il posto auto è privo di porte, ha un pavimento in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è dotato di impianto elettrico.

L'immobile è censito al Comune di Picerno, Catasto edilizio urbano foglio 32, particella 140, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92 intestato a OMISSIS (proprietario):

Posto Auto in Picerno al Viale Giacinto Albini, n. 48								
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
32	140	27	Posto Auto al Viale Giacinto Albini, 48 a Piano Terra	C/6	3	16 mq	OMISSIS (proprietà)	€ 28,92

Ai fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a **17,10 mq.**

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita dal seguente schema:

Calcolo superfici :			
Posto auto al Viale Giacinto Albini, n. 48 al Piano Terra			
descrizione	mq lordi	coef. abbattimento	mq netti
Superficie lorda	17,10	1,00	17,10
Superficie commerciale			17,10

QUESITO N. 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.

Allo stato attuale l'abitazione oggetto di pignoramento sita nel comune di Picerno al Viale Giacinto Albini, n. 48, 3° Piano, foglio 32 particella 140, sub 21 con annessa cantinola al piano terra e posto auto al piano terra, foglio 32 particella 140 sub 27, è occupata dall'esecutato con l'intero nucleo familiare composto da cinque persone, la moglie e tre figlie.

QUESITO N. 6:

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

L'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni con Atto in data 13/04/2004 a rogito del Notaio Dott. Adele De Bonis Cristalli dei Distretti di Potenza, Melfi e Lagonegro.

QUESITO N. 7 - 8:

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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.

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle indagini effettuate si è constatato che sull'appartamento, la cantinola e il posto auto oggetto di valutazione non grava alcun vincolo.

QUESITO N. 9:

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. modi.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la 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 T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L.47/85.

Il fabbricato ubicato al Viale Giacinto Albini, n. 48, ove è ubicato l'appartamento oggetto di valutazione con annessa cantinola e posto auto, è stato ricostruito tra il 1982 e il 1985, con fondi della Legge 219/81 a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980.

Dalle ricerche effettuate al Comune di Picerno risulta che in data 01/02/1982 è stata presentata da parte dell'Ufficio del Lavoro Compartimentale di Napoli la documentazione relativa alla costruzione di n. 2 alloggi, da realizzarsi in Picerno su area di proprietà delle Ferrovie dello Stato, per ottenere il riscontro urbanistico ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole. (Vedi ATTESTATO allegato).

Per l'alloggio in questione non è mai stato chiesto certificato di Abitabilità, però risulta in atti che per altri alloggi dello stesso stabile è stata fatta richiesta ed ottenuto parere favorevole.

QUESITO N. 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.

- Valore degli immobili con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Picerno, lo scrivente C.T.U., ha tenuto a base i prezzi con i quali mediamente e nella zona, sono contratti immobili simili, tenendo presente, in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi, quali ad esempio la vicinanza alla stazione ferroviaria ma allo stesso tempo l'affaccio sul corso principale del paese. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per **l'abitazione ubicata al Viale Giacinto Albini, n. 48, Terzo Piano con annessa cantinola a Piano Terra** il più probabile valore di mercato nella misura di **€mq 800,00**.

Per quanto riguarda il **posto auto ubicato al Viale Giacinto Albini, n. 48, Piano Terra** il più probabile valore di mercato nella misura di **€mq 400,00**.

Il valore di mercato attuale del lotto è quindi determinato moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo prezzo unitario, il tutto come da tabella che segue:

Valore degli immobili						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore al mq	Valore totale
32	140	21	Abitazione e cantinola al Viale Albini, n. 48 piano terzo e terra	126,00	€ 800,00	€ 100.800,00
32	140	27	Posto Auto al Viale Giacinto Albini, n. 48 piano terra	17,10	€ 400,00	€ 6.840,00
						€ 107.640,00

- Individuazione dei lotti

Considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, degli immobili sopra descritti, gli stessi sono stati da me C.T.U. raggruppati in un UNICO LOTTO in modo da rendere agevole la loro vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

LOTTO:

Abitazione sita in Picerno al Viale Giacinto Albini, n. 48 in Catasto foglio 32, individuato da:

- Il terzo piano particella 140, sub 21, A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 486,76, con annessa cantinola al piano terra, di circa 10,10 mq intestato al sig. **OMISSIS (proprietario)**. La superficie commerciale è di 126,00 mq.
- Il piano terra particella 140, sub 27, C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita €28,92, intestato al sig. **OMISSIS (proprietario)**. La superficie commerciale è di 17,10 mq.

Valore Abitazione e cantinola al Viale Giacinto Albini, n. 48 piano terzo e terra
fg 32 part.140 sub 21 € 100.800,00

Valore posto auto al Viale Giacinto Albini, n. 48 piano terra fg 32 part.140 sub
27 € 6.840,00

Totale valore lotto € 107.640,00

N.B. Da una attenta analisi e ricerca nonché delle quotazioni immobiliari, degli immobili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, si ritiene equo e giusto quale valore locativo mensile tenuto conto della metratura, dell'esposizione e delle rifiniture ad oggi €mq x mese €2,70 per l'abitazione ed €mq x mese €1,80 per il posto auto:

Valore di Locazione degli immobili						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €mq x mese	Canone mensile
32	140	21	Abitazione e cantinola al Viale Albini, n. 48 piano terzo e terra	126,00	€ 2,70	€ 340,20

Valore di Locazione degli immobili						
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore €mq x mese	Canone mensile
32	140	27	Posto Auto al Viale Giacinto Albini, n. 48 piano terra	17,10	€ 1,80	€ 30,78

DESCRIZIONE SCHEMATICA DEI LOTTI

LOTTO: la proprietà dell'abitazione sita in Picerno al Viale Giacinto Albini, n. 48, foglio 32 particella 140, sub 21, terzo piano, con annessa cantinola al piano terra di circa 10,10 mq e posto auto al piano terra particella 140, sub 27, di circa 17,10 mq.

€107.640,00 (euro centosettemilaseicentoquaranta/00)

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla, 02/05/2011

Il C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO
