

EMILIANA FREDA

Geometra

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE : R.G. n. 34/2012

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Antonio Gentile

G.E.: Dott.ssa Zingales Alessandra

C.T.U.: geom. Emiliana FREDA

Pag. 1



La relazione di perizia tecnica d'ufficio risulta così articolata:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti
4. Conclusioni
5. Allegati

1. PREMESSA

Io sottoscritta geom. Emiliana FREDA, nata il 19 febbraio 1976 a Polla (SA), residente alla via Carlo Pisacane nel Comune di Sala Consilina (SA), iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al n. 4387 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Sala Consilina (SA), mi prego di rassegnare la presente relazione in ordine ai quesiti formulati dal G.E. dott.ssa Alessandra Zingales in occasione dell'accettazione dell'incarico del 18/01/2017, nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 34/2012,

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nell'udienza il G.E. fissava termine per il deposito della relazione di stima e invio alle parti come previsto dall'art. 173 bis; un fondo spese di € 500,00 (Cinquecento/00 euro) posto provvisoriamente a carico del creditore procedente non pervenutomi. Ho fissato un primo sopralluogo sui luoghi



concessioni in sanatoria, scia, permesso di costruire, dichiarazioni di agibilità/abitabilità;

- certificato di destinazione urbanistica;

- costo necessario per la sanatoria nel caso di eventuali irregolarità urbanistiche, riscontrate tra i grafici presentati presso il Comune e il rilievo metrico attuale;

- copia di documentazione che accerti l'esistenza di eventuali formalità, vincoli e oneri di ogni tipo e natura, in particolare di:

- vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, urbanistici e/o amministrativi;

- canoni, diritti demaniali (superficie o scritture pubbliche) censo, livello o uso civico, ritirando solo in parte la documentazione richiesta.

Il Geom. Novelli, tecnico del Comune di Roccanova, mi mette al corrente che la particella 681 del foglio 31 è stata oggetto di espropriazione da parte del Comune, e si riserva in tempi brevi l'invio della restante documentazione (Cfr. All. 2).

Il giorno 13.03.2017 ho fatto richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, delle planimetrie catastali inerenti i fabbricati distinti al fg. 30 part. 317 sub 3 e fg. 31 part. 680. Sempre telematicamente ho fatto richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, di visure storiche per immobile sia al catasto terreni che al catasto fabbricati dei beni riportati al fg. 30 part. 317 sub 3; fg. 31 part. 680; terreni distinti in Catasto al fg. 31 part. 681 e 745 ed estratto di mappa (Cfr. All. 3). Lo stesso giorno eseguiro delle consultazioni telematiche effettuando ispezioni ipotecarie con intestatari , al fine di avere informazioni in



mento a trascrizioni e formalità (Cfr. All. 3).

In data 15.03.2017 inviavo a mezzo pec presso il Tribunale di Lagonegro all'attenzione del G.E. istanza di una proroga di almeno 60 gg, indispensabile per reperire la documentazione, appurare l'espropriazione del bene oggetto di pignoramento e per redigere la relazione di CTU. La richiesta di proroga è stata autorizzata in data 11.4.2017 dal Giudice.

Il giorno 21.03.2017, tramite mail inoltravo all'agenzia immobiliare Business sita in Villa d'Agri, (nel comune di Roccanova non vi sono agenzie immobiliari, quindi ho optato per il comune limitrofo più vicino), richiesta dell'attuale valore di mercato ai fini della stima del fabbricato e dei terreni; sollecitato più volte il titolare dell'agenzia, non ho ottenuto risposta alla richiesta (Cfr. All. 4). Il giorno 22.03.2017 mi sono recata presso il Tribunale di Lagonegro per rendere noto il Giudice di quanto appreso dalla documentazione ottenuta; il G.E. rinviava all'Udienza del 18.04.2017 per chiarimenti.

Il giorno 19.04.2017 invitavo a mezzo pec, le parti ed il custode al secondo sopralluogo in via Francia stabilito per il giorno 26.04.2017; tale sopralluogo è risultato indispensabile in quanto dal rilievo metrico effettuato all'immobile di via Francia, nel primo sopralluogo avevo riscontrato alcune difformità inerenti la parte retrostante del fabbricato.

In data 26.04.2017, congiuntamente al Custode dott. Gentile, mi dirigevo a Roccanova per la verifica di alcune misure, e contattavo telefonicamente il geom. Novelli, tecnico comunale, al fine di reperire la documentazione che si era riservato di produrre.

Dingendomi con il custode presso l'UTC, il tecnico mi faceva presente di aver recuperato la delibera dell'esproprio inerente la part. 681 del fg. 31, e



di aver trovato in archivio anche una variante al Permesso di Costruire n. 12 del 22.11.2005; consegnatomi al primo accesso. Alla visione dei grafici della Variante n. 16 del 12.06.2007 appuravo che la difformità rilevata rispetto al permesso di costruire n. 12/2005 non era tale, pertanto il rilievo metrico effettuato in precedenza risultava corretto. Il Verbale di sopralluogo n. 2 viene chiuso alle ore 12:30 (Cfr. All. 2).

Il 02.05.2017 invio a mezzo pec all'ufficio anagrafe del comune di Sant'Arcangelo richiesta di estratto di matrimonio

fare eventuali annotazioni a margine; il giorno 06.05.2017 sollecitando telefonicamente la documentazione, l'ufficiale dell'anagrafe mi informava che non vi era nessuna annotazione (Cfr. All. 1).

Tutti gli elementi e i documenti ottenuti inerenti gli immobili de quo utili ai fini della presente perizia, nonché le rilevazioni in situ, sono state allegare in calce alla presente relazione per facilità di consultazione.

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONTROLLI PRELIMINARI:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Per rispondere al presente quesito ho esaminato tutta la documentazione della procedura riportata nel fascicolo telematico ai fini dell'espletamento del mandato, ovvero in sintesi si riporta in ordine cronologico:

1) Contratto di finanziamento del 06.09.2007 registrato a Potenza il 10.09.2007 al n. 4192/11 per notaio dott.ssa Incoronata Covello, tra l'"Artigiancassa" - Cassa per il Credito alle imprese Artigiane ed i sigg.ri

2) Atto di precetto del 20.03.2012 notificato il 12.04.2012 ingiunto dalla



BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. (quale incorporante l'Artigiancassa)

3) Atto di pignoramento immobiliare emesso a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. del 06.06.2012 in notificato in data 11.07.2012;

4) Nota di trascrizione - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili del 14.08.2012 Registro generale n. 12218 - Registro particolare n. 10219;

5) Istanza di vendita per espropriazione forzata immobiliare depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Lagonegro il 28.08.2012 promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro i si

6) Certificazione notarile per Notaio dott.ssa Carmen Infatino del 14.09.2012;

7) Atto di intervento promosso dalla ENER GAS s.p.a. del 13.07.2015 per il credito di € 7.232,50 ;

8) Atto di costituzione dell'avvocato Lara Greco;

9) Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c. promosso da Equitalia Servizi di riscossione Spa del 17.11.2016 per il credito di € 8.155,29;

10) Verbali di Udienze.

Dall'esame della documentazione posso dire che la stessa risulta completa a norma dell'art. 567 comma secondo cpc.

In primo luogo:

Il creditore procedente, ha optato per il deposito di una certificazione notarile, eseguita ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., sottoscritta in data



14 settembre 2012 dalla dott.ssa Carmen Infantino, notaio in Catanzaro.

L'immobile sito nel comune di Roccanova al Vico I G. Marconi, riportato in Catasto fabbricati al fg. 30 mappale 317 sub 3, indicata come unità negoziale 1) nel certificato notarile, era di proprietà c

compravendita del 7.11.1964 per notaio Viceconte trascritto a Potenza il 7.12.1964 al Registro particolare 24905 vendevano immobile distinto al NCEU fg. 30 mappale 317 sub 3 ai sigg.ri

Successivamente con atto di compravendita del 17.6.1993 a rogito del notaio Carretta trascritto a Potenza il 28.6.1993 al Registro generale n.7753 e Registro particolare 6878 i sigg.ri

vendono l'immobile distinto al NCEU fg. 30 mappale 317 sub 3, ai sigg.ri

, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro.

Visto l'atto di compravendita del 07.12.1964 (fg. 30 mappale 317 sub 3) indicato nella certificazione posso sostenere che la stessa risale ad un atto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili siti nel comune di Roccanova alla via Francia, indicati come unità



negoziale 2) nel certificato notarile, erano di proprietà

accettata a rogito del notaio Cannaviello del 13.11.1986 Repertorio 180

trascritto a Potenza 2.12.1986 ai numeri Registro generale 14075 e

Registro particolare 12243 passa l'immobile distinto al CT fg. 31 mappale

235 (ex 235/a) a

Successivamente in virtù di donazione accettata a rogito del notaio Carretta

del 9.12.1993 repertorio 1499 trascritto a Potenza il 24.12.1993 ai

numeri di Registro generale 16018 e Registro particolare 14034 da

l'immobile NCT fg.

31 mappale 235 passa

per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che la particella originaria era la 235, successivamente la stessa

ha generato le particelle 680 e 681, e in un secondo tempo la particella

680 ha prodotto le particelle 744 e 745 attuali. Pertanto in NCEU risulta

fg. 31 mappale 744 (ex 680 - originata dalla ex 235) e in catasto terreni

risulta fg. 31 mappali 681 e 745 (ex 235).

Visto la donazione del 13.11.1986 (fg. 31 mappale 235) indicata nella

certificazione posso sostenere che la stessa risale ad un atto trascritto in

data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo:

Da quanto agli atti, non risulta depositato l'estratto catastale attuale, né

storico. I dati catastali sono riportati nella Certificazione notarile.

In terzo luogo:

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli



esecutati.

Acquisendo l'8.03.2017 l'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio presso il comune di Roccanova, risulta che:

Non sono indicate annotazioni a margine.

Considerato che nella certificazione notarile veniva indicata la comunione dei beni per l'unità negoziale 1), ho richiesto a mezzo pec in data 02.05.2017 l'estratto di matrimonio presso il Comune di Sant'Arcangelo.

In data 06.05.2017 non ricevendo risposta, ho contattato telefonicamente l'ufficio anagrafe del comune di Sant'Arcangelo e l'ufficiale mi ha confermato verbalmente l'assenza di annotazioni a margine dell'estratto di matrimonio.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 17.06.1993 a rogito del notaio Carretta trascritto a Potenza il 28.06.1993 al Registro generale n.7753 e Registro particolare 6878 per il fabbricato di Vico I G. Marconi distinto al fg. 30 mappale 317 sub 3, rispettivamente per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della donazione accettata a rogito del notaio Carretta del 09.12.1993 repertorio 1499 trascritto a Potenza il 24.12.1993 ai numeri di Registro generale 16018 e Registro particolare 14034 per gli immobili siti alla via Francia, riportati in Catasto al fg. 31



mappale 744 (ex 680 – originata dalla ex 235) e terreni distinti al fg. 31

mappali 681 e 745 (ex 235), per la quota 1/1 di piena proprietà.

I beni oggetto del pignoramento sono siti nel Comune di Roccanova (PZ)

identificati al NCEU:

➤ fg. 30 mappale 317 sub 3 al Vico I G. Marconi

➤ fg. 31 mappale 744 (ex 680) alla via Francia

e identificati al Catasto Terreni

➤ fg. 31 mappale 745 alla via Francia.

Si precisa che l'immobile identificato al catasto terreni al fg 31 mappale 681

è stato oggetto di espropriazione da parte del Comune di Roccanova per i

lavori di viabilità ed accessibilità nel centro storico (Cfr. All. 2) pertanto, tale

immobile non viene preso in considerazione nel giudizio di stima.

Posso asserire che vi sono delle incongruenze inerenti l'identificazione

catastale degli immobili specificati nell'atto di pignoramento per quanto

riguarda il foglio e la particella. Difatti, dall'estratto di mappa si deduce che il

fabbricato risulta identificato con il numero 744 e non 680, così come

precisato dal notaio Infantino nella Certificazione notarile. Invero nel

Permesso di Costruire n. 12 del 2005 ritirato dalla sottoscritta presso

l'UTC di Roccanova, viene indicata la costruzione di un edificio sulla part.

680. Inoltre, nella visura storica per immobile il fabbricato distinto al fg. 31

part. 744, viene riportato erroneamente al piano primo, mentre in realtà è

allocato al piano terra.

L'immobile distinto in Catasto al fg. 30 part. 317 sub 3, riportato nell'Atto

di pignoramento alla Piazza del Popolo 1881 ai civici 15 e 17, ha subito

solo una variazione della toponomastica richiesta dal Comune in data



17.10.2011 come si evince dalla visura storica per immobile.

Dalle visure storiche per immobile si desume che, la particella 680 è stata soppressa con tipo mappale n. 278425.1/2007, prot. PZ0278425 del 7.6.2007 originando le particelle 744 ente urbano di are 4.20 e 745 uliveto di are 3.58; mentre il fabbricato particella 680 è stato accatastato in corso di costruzione il 2.8.2007 n. 2504.1/2007 prot. PZ0330487 (nonché successiva ultimazione di fabbricato urbano del 18.2.2008 n. 2661.1/2008 prot. PZ0055395) quando ormai la particella 680 non esisteva più e avrebbe dovuto identificarsi con la particella 744. Dall'estratto di mappa il fabbricato risulta identificato con il numero 744 e non 680.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento è stata acquisita anche un' ortofoto, riportata di seguito.

Immobile in Vico I G. Marconi - Fg. 30 part. 317 sub 3



Immobili in via Francia Fg. 31 part. 744 (ex 680) – 745



QUESITO n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Per procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati ho eseguito telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 13.03.2017, un'ispezione ipotecaria del tipo meccanizzata a nome di entrambi gli esecutati.

Dall'ispezione con intestatario

1) Trascrizione a favore del 28.06.1993 - Registro particolare 6878
Registro generale 7753 - Atto di compravendita a rogito del notaio Carretta.

distinto al NCEU al fg. 30 part. 317 sub 3.

2) Trascrizione a favore del 24.12.1993 - Registro particolare 14034



Registro generale 16018 – Donazione a rogito del notaio Carretta.

l'immobile distinto al catasto terreni al fg. 31 part. 235.

3) Trascrizione a favore del 24.12.1993 - Registro particolare 14035

Registro generale 6019 – Compravendita.

4) Trascrizione a favore e contro del 04.02.1997 - Registro particolare

1625 e Registro generale 1779 – Permuta.

5) Trascrizione contro del 25.07.2007 - Registro particolare 9641 e

Registro generale 17270 – Compravendita.

6) Iscrizione contro del 11.09.2007 - Registro particolare 5699 e

Registro generale 20306 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

7) Trascrizione contro del 14.08.2012 - Registro particolare 10219 e

registro generale 12218 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

8) Trascrizione contro del 29.06.2015 - Registro particolare 9544 e

Registro generale 10888 – Atto di compravendita.

9) Trascrizione contro del 29.06.2015 - Registro particolare 9545 e

Registro generale 10889 – Atto di compravendita.

10) Trascrizione contro del 16.11.2015 - Registro particolare 17565 e

Registro generale 20157 – Costituzione di vincolo di destinazione.

11) Trascrizione a favore del 08.02.1984 - Registro particolare 1684 e

Registro generale 1963 – Atto di compravendita.

Mentre dall' ispezione ipotecaria del tipo meccanizzata con intestatano

3), risulta:



1) Trascrizione a favore del 28.06.1993 - Registro particolare 6878

Registro generale 7753 - Atto di compravendita a rogito del notaio

Carretta. Atto in cui i

immobile distinto al NCEU al fg. 30 part. 317 sub 3.

2) Iscrizione contro del 11.09.2007 - Registro particolare 5699 e

Registro generale 20306 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

3) Trascrizione contro del 14.08.2012 - Registro particolare 10219 e

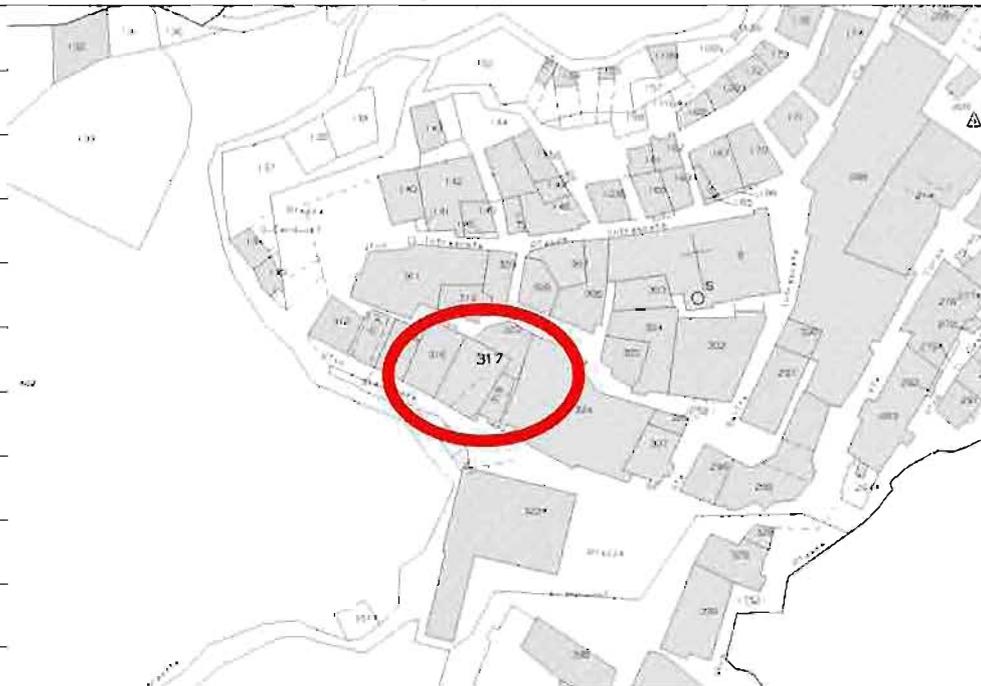
registro generale 12218 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

4) Trascrizione contro del 29.06.2015 - Registro particolare 9545 c

Registro generale 10889 - Atto di compravendita.

Di seguito si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa del fg. 30 e fg. 31.

Immobile in Vico l G. Marconi - Fg. 30 part. 317 sub 3



Immobili in via Francia - Fg. 31 part. 744 (ex 680) - 745



I passaggi catastali intervenuti, riportati nella situazione degli intestati dall'impianto meccanografico nelle visure storiche, si riassumono in:

A) fg. 30 part. 317 sub 3 in:

ad oggi, Voltura in atti dal 28.09.1995 - Repertorio n. 1029

- Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 159 del 01.07.1993 Compravendita (n. 4289, 1/1193).

B) fg. 31 part. 235 particella soppressa generando le particelle n. 680 e n. 681. Successivamente è stata soppressa anche la particella 680 e con tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 sono state generate le particelle 744 e 745. Pertanto, iniziando dalla particella originaria i passaggi intervenuti sono:

b_i) fg. 31 part. 235 in:

proprietaria fino al



13.11.1986; successivamente proprietario con atto del

13.11.1986 - Voltura in atti dal 12.05.1989 - Repertorio n. 180 -

Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del

01.12.1986 fino al 02.12.1993; proprietario con

atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499

- Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del

20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti

dal 14.10.1987 (n. 67886) e un ulteriore frazionamento del 13.10.2004

protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004)

con cui viene soppressa la particella n. 235 generando le particelle nn. 680

e 681;

b₂) fg. 31 part. 680 in: proprietaria fino al

13.11.1986; successivamente proprietario con atto del

13.11.1986 - Voltura in atti dal 12.05.1989 - Repertorio n. 180 -

Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del

01.12.1986 fino al 02.12.1993; infine proprietario con

atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499

- Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del

20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti

dal 14.10.1987 (n. 67886), un altro frazionamento del 13.10.2004

protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004),

ed infine il tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 in atti

dal 07.06.2007 (n. 278425, 1/2007), con il quale viene soppressa la

particella n. 680 generando le particelle nn. 744 e 745.

b₂) fg. 31 part. 681 in: proprietaria fino al



13.11.1986; successivamente _____ proprietario con atto del

13.11.1986 - Voltura in atti dal 12.05.1989 - Repertorio n. 180 -

Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del

01.12.1986 fino al 02.12.1993; infine _____) proprietario con

atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499

- Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del

20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti

dal 14.10.1987 (n. 67886), un altro frazionamento del 13.10.2004

protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004),

ed infine il tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 in atti

dal 07.06.2007 (n. 278425, 1/2007). Si precisa nuovamente che la

stessa non viene presa in considerazione nella stima di perizia, in quanto

oggetto di espropriazione da parte del Comune di Roccanova.

b₃) fg. 31 part. 744 in: _____ proprietaria fino al

13.11.1986; successivamente _____ proprietario con atto del

13.11.1986 - Voltura in atti dal 12.05.1989 - Repertorio n. 180 -

Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del

01.12.1986 fino al 02.12.1993; infine _____ proprietario con

atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499

- Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del

20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti

dal 14.10.1987 (n. 67886), un altro frazionamento del 13.10.2004

protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004),

ed infine il tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 in atti

dal 07.06.2007 (n. 278425, 1/2007).



b₄) fg. 31 part. 745 in: proprietaria fino al
13.11.1986; successivamente proprietario con atto del
13.11.1986 - Voltura in atti dal 12.05.1989 - Repertorio n. 180 -
Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del
01.12.1986 fino al 02.12.1993; infine proprietario con
atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499
- Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del
20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti
dal 14.10.1987 (n. 67886), un altro frazionamento del 13.10.2004
protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004),
ed infine il tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 in atti
dal 07.06.2007 (n. 278425, 1/2007).

Al fine di non stravolgere la situazione attuale e per rendere più appetibile i
beni sul mercato, ho individuato la formazione di due lotti.

Il primo lotto costituito dall'immobile pignorato sito nel Comune di Roccanova
al Vico I G. Marconi al piano terra distinto in NCEU al: fg. 30 mappale 317
sub 3. Il fabbricato confina a nord con particella 323, ad ovest con particella
316, a sud con Vico I G. Marconi, ad est con particella 318.

Il secondo lotto costituito dai beni pignorati (fabbricato e terreno) siti nel
Comune di Roccanova alla via Francia, distinti in NCEU al fg. 31 mappale 744
e in Catasto terreni al fg. 31 mappale 745. Il fabbricato confina a nord con
particella 745 di proprietà della parte debitrice, ad ovest con particella
692, a sud con particella 681, ad est con particella 696. Il terreno distinto
al fg. 31 mappale 745 confina a nord con particella 277, ad ovest con
particelle 692 e 838, a sud con particella 744 di proprietà della parte



debitrice, ad est con particelle 696 e 487.

QUESITO n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Dall'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria presso il Tribunale di Lagonegro gli immobili di proprietà dei

A sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione a favore

della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. sono distinti in NCEU al fg. 30

part. 317 sub 3 e fg. 31 part. 744, in Catasto terreni fg. 31 part.lla 745.

Gli immobili sono siti nel comune di Roccanova, comune lucano in provincia di

Potenza, facente parte della Comunità Montana Medio Agri-Sauro. Nella

parte più antica del comune sono presenti dei palazzi signorili di buona

fattura, sebbene in condizioni degradate, e due chiese: la chiesa di San

Rocco e la chiesa di San Nicola di Bari. Sono ubicati precisamente al Vico I

G. Marconi e alla via Francia.

L'immobile di Vico I G. Marconi è ubicato in posizione centrale rispetto alla

conformazione del paese, in quanto è a pochi passi dalla piazza principale

denominata Piazza del Popolo 1881. Nei pressi di detta piazza sono

presenti, bar, negozi vari, generi alimentari, chiesa, etc.; per i servizi ad esso

offerti gode di una buona posizione. L'immobile è stato realizzato in data

anteriore al 1967 ciò si ricava dalla data riportata sull'Attestato

rilasciato dal geom. Novelli, tecnico dell'UTC di Roccanova, ma anche

dall'atto di compravendita del 7.11.1964 per notaio Viceconte trascritto a

Potenza il 7.12.1964 al Registro particolare 24905. Esternamente il

fabbricato per il lato prospiciente il Vico risulta intonacato. L'intero immobile

è costruito in aderenza con altri fabbricati. Allo stato attuale, il comparto che



comprende l'immobile pignorato è composto da tre piani fuori terra e soffitta. Si accede all'unità immobiliare attraverso le due porte in ferro di colore verde poste direttamente sul Vico.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

1) L'immobile al fg. 30 part. 317 sub 3 è destinato a *laboratori per arti e mestieri*, si trova in:

- Comune: *Roccanova (PZ)*
- Via : *Vico I G. Marconi*
- N. civico : *15 e 17*
- Piano: *Terra*

avente una superficie commerciale, calcolata secondo il D.P.R. n.138/98 così computata:

- Laboratorio per arti e mestieri con deposito e piccolo wc 55,01 mq

avente una superficie utile così computata:

- Laboratorio per arti e mestieri con deposito e piccolo wc 38,38 mq

E' censito al N.C.E.U. al foglio: *30* - particella: *317* - sub: *3* - piano: *T*
Cat.: *C/3* - Consistenza: *40 mq* - Superficie catastale: *44 mq*

Il fabbricato confina a nord con particella 323, ad ovest con particella 316, a sud con Vico I G. Marconi, ad est con particella 318. L'unità immobiliare sub 3 è accessibile dal piano terra per mezzo di due porte di ingresso in ferro che conducono al "Laboratorio" e al "Deposito", quella che conduce al "Laboratorio" nella parte superiore è provvista di rete grigliata.

Il "Laboratorio", si mostra come un unico ambiente di 32,73 mq con altezza utile di 3,20 mt suddiviso dalla parte dell'ingresso da un arco ribassato con altezza di 2,10 mt.



Ai lati dell' ingresso che conduce al "Laboratorio" sono presenti due piccoli ambienti; a sinistra, un "Deposito" di superficie utile 3,91 mq ed altezza di 2,95 mt, quest'ultimo ha accesso anche dall'esterno dal predetto Vico Marconi; a destra un "wc" di superficie utile 1,74 mq ed altezza di 2,10 mt, ricavato in un sottoscala.

Lungo la parete perimetrale del "Laboratorio", a dx attraverso un varco si accede in un altro locale non oggetto di pignoramento.

All'atto del sopralluogo, poiché i due ingressi adiacenti il Vico erano sommersi da scatole ed oggetti vari, il sig. [REDACTED] ci ha condotto in questo locale ed attraversando l'apertura prima menzionata siamo giunti nel "Laboratorio".

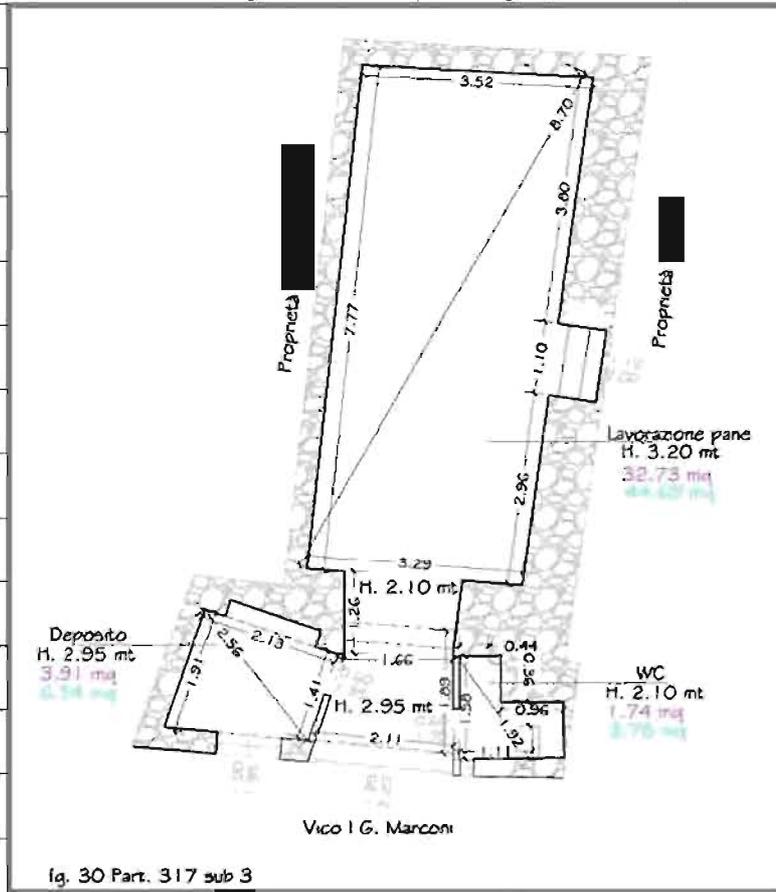
Il piano terra è realizzato in muratura di pietrame. Le murature perimetrali del "Laboratorio" per un'altezza di circa 2.00 mt presentano un rivestimento alle pareti con mattonelle in gres di colore beige, mentre la parte alta ha vaste zone con scrostamenti dell'intonaco e relativa tinteggiatura ed evidenti macchie di ingiallimento e muffe. Il "Deposito" ha pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimento di mattonelle in gres di colore bianco per un'altezza di circa 2.00 mt. Il "WC" presenta un rivestimento con mattonelle in gres di colore bianco e beige ed è dotato solo di lavabo e vaso.

Gli ambienti sono pavimentati. Gli infissi esterni sono in legno, con rete antintrusione. Le porte interne sono in legno, quella d'accesso al "Deposito" nella parte sovrastante è provvista di vetrata. E' presente l'impianto elettrico. In totale la superficie utile del sub 3 al piano terra è di 38,38 mq.

Al fine di poter facilitare l'interpretazione del luogo precedentemente



descritto si riporta il grafico del rilievo metrico (Cfr. All. 5) e alcune foto dell'immobile effettuate il giorno del sopralluogo (Cfr. All. 6).





In generale, considerando l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile risulta in condizioni di degrado.

Sicuramente per essere venduto si dovrebbe provvedere quantomeno a risanare le pareti e i soffitti con relativa tinteggiatura e chiudere con una muratura l'apertura esistente tra il "Laboratorio" e il locale confinante non oggetto di pignoramento. Il costo presumibile per la realizzazione dei lavori sopra descritti e indicati nel computo metrico estimativo è riferito ad opere eseguite a perfetta regola dell'arte, con impiego di manodopera idonea e materiali di buona qualità, applicando alle singole voci i prezzi unitari medi (comprensivi di IVA) delle lavorazioni analoghe di edilizia privata, determinando un importo pari a € 1,925,51 (Cir. All. 8)

L'impianto elettrico, per quanto presente, necessita di manutenzione straordinaria per adeguarlo alle vigenti norme anche in attuazione ad un risparmio energetico, per il rilascio del certificato di conformità impianto elettrico secondo il D.M. 37/2008 dalla ditta specializzata il costo



presumibile è di circa € 500,00 euro oltre IVA.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, il costo per l'acquisizione è pari a € 250,00 euro, oltre oneri.

Il costo totale per adeguare il fabbricato di Vico I G. Marconi distinto al fg. 30 part. 317 sub 3 ammonta a € 2.675,51 euro, oltre oneri.

Il fabbricato ed il terreno di via Francia sono ubicati a pochi chilometri di distanza dal centro del paese. L'immobile è stato realizzato con Permesso di costruire n. 12 del 22.11.2005 e successiva Variante n. 16 del 26.06.2007.

2) L'immobile al fg. 31 part. 744 è destinato a laboratori per arti e mestieri, si trova in:

- Comune: Roccanova (PZ)
- Via : Francia
- Piano: Terra

avente una superficie commerciale, calcolata secondo il D.P.R. n.138/98 così computata:

- Laboratorio per arti e mestieri (deposito e servizi) 195,45 mq
- Scala (proiezione orizzontale) 12,30 mq

avente una superficie utile così computata:

- Laboratorio per arti e mestieri (deposito e servizi) 176,90 mq
- Scala (proiezione orizzontale) 9,10 mq

E' censito al N.C.E.U. al foglio: 31 - particella: 744 - piano: 1 Cat.: C/3 -

Classe 4 - Consistenza: 164 mq - Superficie catastale: 197 mq

Il fabbricato confina a nord con particella 745 proprietà della parte debitrice, ad ovest con particella 692, a sud con particella 681, ad est con



particella 696.

Ha una forma trapezoidale, esternamente si presenta, lungo il lato adiacente la via Francia e il lato est con rivestimento in mattoncini, il lato posto a confine lungo il lato ovest mostra un muro in cemento armato allo stato grezzo, privo di aperture. Il lato nord del fabbricato è adiacente il terreno della particella 745, ed è attualmente in parte coperto da vegetazione.

Antistante il fabbricato vi è un parcheggio di circa 50,00 mq che confina con la predetta strada.

Lungo il lato est vi è un cortile di 109,10 mq delimitato dal confine da un muro in cemento armato a gradoni che permette l'accesso al locale retrostante adibito a "deposito farina".

La struttura portante è in cemento armato, come si nota dai pilastri a vista sul lato est e dal muro posto a confine sul lato ovest.

LaOMPagnatura è in blocchi di laterizio da 30 cm.

Un ingresso immette direttamente nel "locale panificazione" avente una superficie di 96,70 mq e altezza di 3,95 mt dove in fondo al locale vi è un ambiente di 27,80 mq in cui è installato il forno.

Il "locale panificazione" ha pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di colore bianco per un'altezza di circa 2.00 mt.

Nella parte alta della parete adiacente il proprio cortile, sono installati degli infissi in ferro dotati di vetro. A ridosso delle finestre e a soffitto sono presenti delle macchie di umidità.

Di fronte all'ingresso principale vi è una porta REI che immette nel locale adibito a "deposito farina" di 24,60 mq ed altezza di 3,95 mt che ha accesso anche dal cortile. Il "deposito farina" si presenta con parete



intonacate e tinteggiate con rivestimento di piastrelle con altezza di circa 2,00 mt.

Sul lato destro del "Locale panificazione" sono collocati i servizi, una porta in legno permette l'accesso nell' "anti wc" dove è installato il lavabo, con superficie di 3,10 mq e altezza variabile da 3,55 mt fino ad arrivare a zero, in quanto il soffitto segue l'andamento della scala. A sx si accede al "WC" di 2,70 mq ed altezza di 3,95 mt, dotato di vaso e cabina doccia. I servizi presentano un rivestimento con mattonelle di colore rosa. Parte del soffitto e la parete perimetrale dei locali adibiti a servizi posta a confine con la part. 696 presentano macchie di umidità. Dal "locale panificazione" si ha accesso attraverso una porta REI al "locale vendita" di 22,00 mq ed altezza di 3,95 mt. Quest'ultimo ha accesso dall'esterno ed è provvisto di un ulteriore passaggio attraverso una porta in legno che immette nel "vano scala" avente superficie di 9,10 mq; la scala conduce in copertura.

In totale la superficie utile del piano terra è di 186,00 mq.

Le porte di ingresso all'attività di "locale panificazione" e di "locale vendita" presentano infissi in ferro e vetro, come pure le finestre installate lungo il lato est, mentre il portone di accesso al "vano scala" è in legno. La porta di ingresso esterna al "deposito farina" è interamente in ferro.

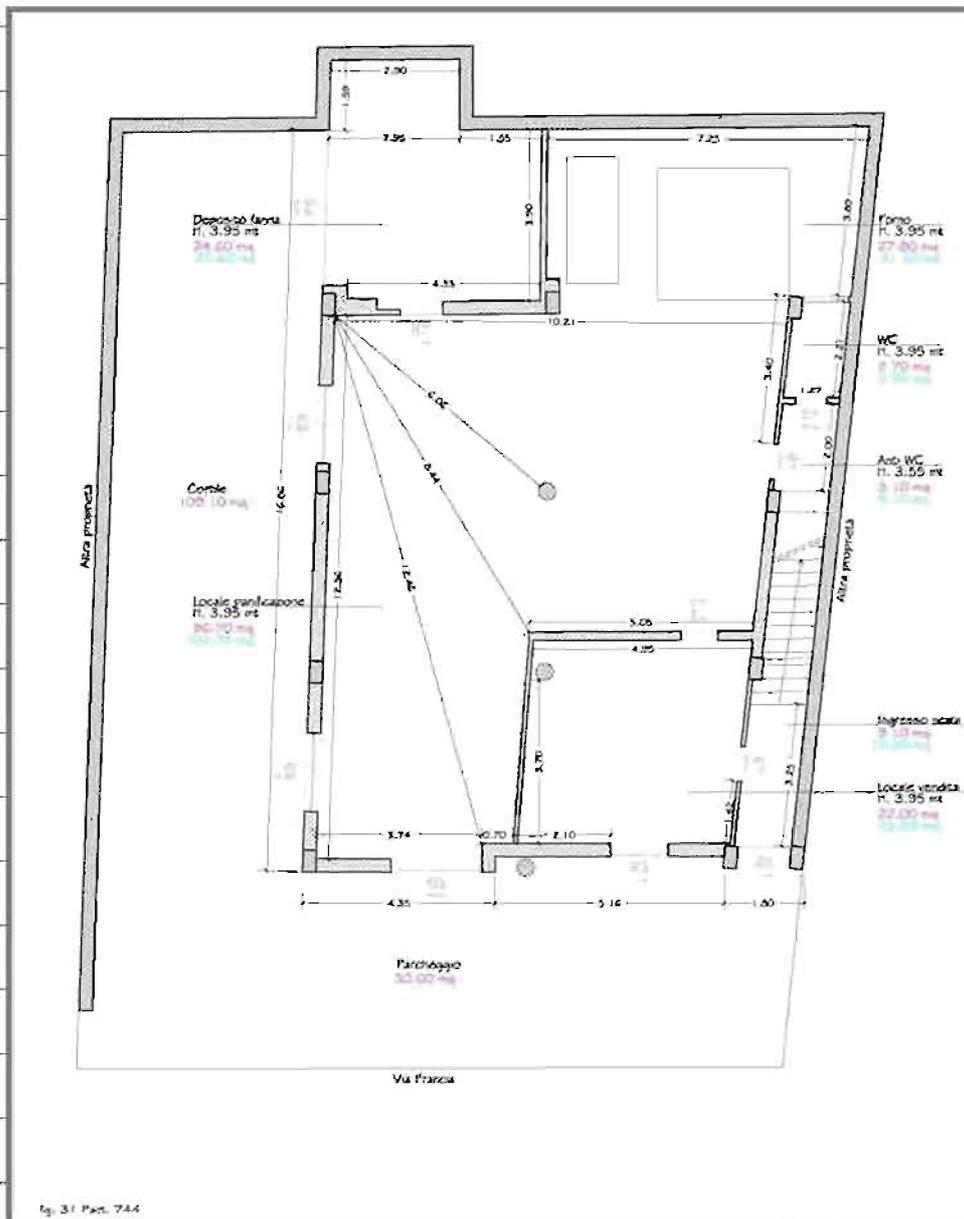
Tutti i locali sono pavimentati, intonacati e tinteggiati, a meno del "vano scala" che presenta gradini in cemento armato e pareti perimetrali allo stato attuale grezzo; la parte retrostante della scala è coperta da una tettoia in lamiera.

La copertura è piana, la parte antistante il fabbricato è in cemento con sovrastante guaina impermeabilizzante; la parte retrostante è coperta da una



tettoia in lamiera ondulata zincata. E' presente l'impianto elettrico.

Al fine di poter facilitare l'interpretazione del luogo precedentemente descritto si riporta il grafico del rilievo metrico (Cfr. All. 5) e alcune foto dell'immobile effettuate il giorno del sopralluogo (Cfr. All. 6).







In generale, considerando l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione ed il contesto in cui si trovano, gli immobili risultano in condizioni abbastanza soddisfacenti.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, il costo per l'acquisizione è pari a € 250,00 euro, oltre oneri.



3) L'immobile al fg. 31 part. 745 é un terreno si trova in:

▪ Comune: Roccanova (PZ)

▪ Via : Francia

E' censito al Catasto Terreni al foglio: 31 - particella: 745 - Qualità Classe:

Uliveto 4 - Superficie: 03are 58ca - Reddito domenicale: € 0,18 - Reddito agrario: € 0,37

Il terreno confina a nord con particella 277, ad ovest con particelle 692 e 838, a sud con particella 744 proprietà della parte debitrice, ad est con particelle 696 e 487. Il fondo risulta intercluso, la viabilità interna è pressoché inesistente ed è costituita da un sentiero percorribile unicamente a piedi invaso dalla vegetazione che si inerpica sino al limite della proprietà del sig. ██████. Dal piano di calpestio del parcheggio antistante il fabbricato alla parte retrostante vi è un dislivello iniziale di circa 5,00 mt. Il soprassuolo si presenta sostanzialmente privo di colture in atto ameno di poche piante di ulivo e un piccolo boschetto rappresentato prevalentemente da macchia mediterranea. Il terreno è alquanto argilloso. Al fine di poter facilitare l'interpretazione del luogo precedentemente descritto si riportano alcune foto effettuate il giorno del sopralluogo (Cfr. All. 6).



QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

I beni pignorati sono siti nel Comune di Roccanova (PZ).

Dalla visura storica per immobile effettuata il 13.03.2017 al catasto terreni si evince che la particella distinta al fg. 30 part. 317 ricade in Area di enti urbani e promiscui, dati derivanti da impianto meccanografico del 20.05.1978.

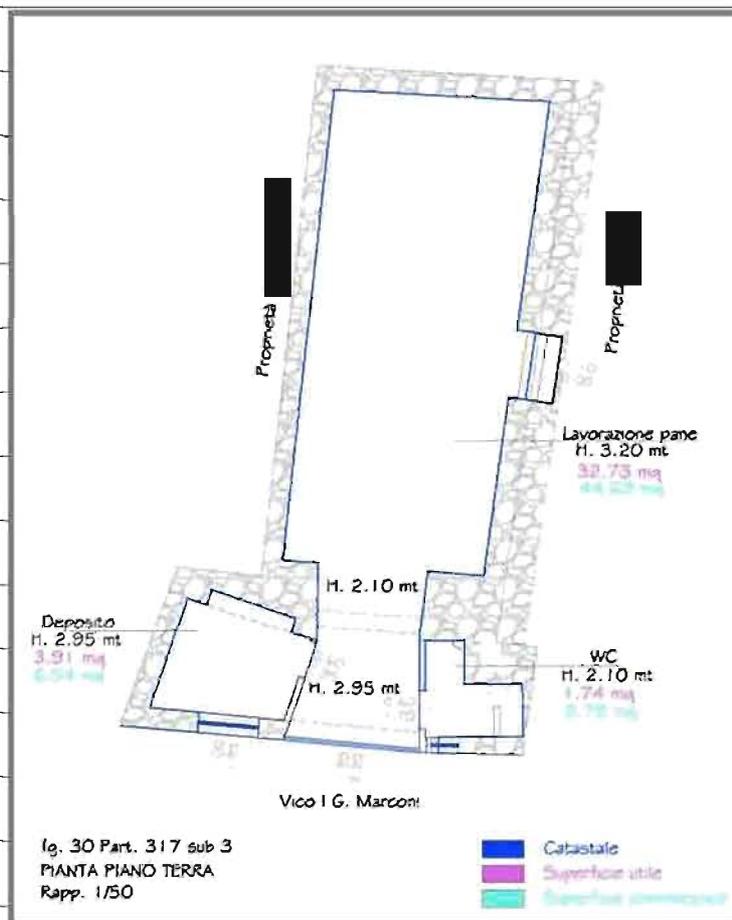
Dalla visura storica per immobile effettuata il 13.03.2017 al catasto fabbricati si deduce che alla part. 317 del fg. 30 vi è stata una Variazione della destinazione del 28.05.1987 in atti dal 29.04.1994; Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992; Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 17.10.2011 protocollo n. PZ0392038 in atti dal 17.10.2011 ed infine una Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile distinto in Catasto al fg. 30 part. 317 sub 3, riportato nell'Atto di pignoramento alla Piazza del Popolo 1881 ai civici 15 e 17, ha subito solo una variazione della toponomastica richiesta dal Comune in data 17.10.2011 come si evince dalla visura storica per immobile.

Sovrapponendo la planimetria catastale (riportata con il colore blu) a quella redatta allo stato attuale si può evincere che la struttura è identica.

Di seguito si riporta l'immagine della planimetria sovrapposta (Cfr. All. 5).





Dalla visura storica per immobile effettuata il 13.03.2017 al catasto terreni si evince che la particella distinta al fg. 31 part. 744 ricade in Area di enti urbani e promiscui, dati derivanti da impianto meccanografico del 07.06.2007.

Dalla visura storica per immobile effettuata il 13.03.2017 al catasto fabbricati si deduce che alla part. 744 del fg. 31 vi è stata inizialmente una Costituzione del 02.08.2007 protocollo n. PZ0330487 in atti dal 02.08.2007; Ultimazione di fabbricato urbano del 18.02.2008 protocollo n. PZ0055395 in atti del 18.02.2008; Variazione nel classamento del



18.02.2009 protocollo n. PZ0049189 in atti dal 18.02.2009; Variazione del 09.11.2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 30.03.2016 protocollo n. PZ0028049 in atti dal 30.03.2016 per Bonifica identificativo catastale; ed infine Variazione del 12.07.2016 protocollo n. PZ0070156 in atti dal 12.07.2016 per Aggiornamento planimetrico.

I passaggi di proprietà riportati nelle visure riguardano proprietaria fino al 13.11.1986; successivamente proprietario con atto del 13.11.1986 - Voltura in atti dal 12.05.1989 - Repertorio n. 180 - Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del 01.12.1986 fino al 02.12.1993; infine proprietario con atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499 - Rogante Carretta - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del 20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti dal 14.10.1987 (n. 67886), un altro frazionamento del 13.10.2004 protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004), ed infine il tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 in atti dal 07.06.2007 (n. 278425, 1/2007).

Posso asserire che vi sono delle incongruenze inerenti l'identificazione catastale dell'immobile specificato nell'atto di pignoramento per quanto riguarda il foglio e la particella. Difatti, dall'estratto di mappa si deduce che il fabbricato risulta identificato con il numero 744 e non 680, così come precisato dal notaio Infantino nella Certificazione notarile. Invero nel Permesso di Costruire n. 12 del 2005 ritirato dalla sottoscritta presso l'UTC di Roccanova, viene indicata la costruzione di un edificio sulla part.



680. Inoltre, nella visura storica per immobile il fabbricato distinto al fg. 31 part. 744, viene riportato erroneamente al piano primo, mentre in realtà è allocato al piano terra.

Dalle visure storiche per immobile si desume che la particella 680 è stata soppressa con tipo mappale n. 278425.1/2007, prot. PZ0278425 del 7.6.2007 originando le particelle n. 744 ente urbano di are 4.20 e n. 745 uliveto di are 3.58. Il fabbricato è stato accatastato in corso di costruzione il 2.8.2007 n. 2504.1/2007 prot. PZ0330487 (nonché successiva ultimazione di fabbricato urbano del 18.2.2008 n. 2661.1/2008 prot. PZ0055395) quando ormai la particella 680 non esisteva più e avrebbe dovuto identificarsi con la particella 744. Dall'estratto di mappa il fabbricato risulta identificato con il numero 744 e non 680.

Sovrapponendo la planimetria catastale (riportata con il colore blu) con quella redatta allo stato attuale, si può evincere che la geometria è pressoché affine, tuttavia, si evidenzia una difformità dovuta all'ampliamento del "deposito fanna".

Per l'eliminazione della difformità si deve compilare la scheda planimetrica aggiornandola con le dovute modifiche apportate al fabbricato di via Francia; modifiche prodotte in seguito alla Variante al permesso di costruire che meglio rispecchia lo stato attuale dell'immobile.

La CTU, informa il Giudice che i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare gli immobili sul profilo catastale, ammontano a un totale di circa € 700,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Di seguito si riporta l'immagine della planimetria sovrapposta (Cfr. All. 5).



180 – Rogante Cannaviello - Registrazione UR sede Chiaromonte n. 910 del

01.12.1986 fino al 02.12.1993; infine, proprietario con

atto del 09.12.1993 Voltura in atti dal 29.11.1994 - Repertorio n. 1499

- Rogante Carretta – Registrazione UR sede Chiaromonte n. 335 del

20.12.1993 (n. 1130, 2/1194); è stato eseguito un frazionamento in atti

dal 14.10.1987 (n. 67886), un altro frazionamento del 13.10.2004

protocollo n. PZ0150449 in atti dal 13.10.2004 (n. 150449, 1/2004),

ed infine il tipo mappale del 07.06.2007 protocollo n. PZ0278425 in atti

dal 07.06.2007 (n. 278425, 1/2007).

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-
descrittivo del lotto.

Lotto n.1: - piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri ubicato in

comune di Roccanova (PZ) al Vico I G. Marconi, 15 e 17, piano terra; è

composto da locale adibito a lavorazione pane, deposito e piccolo wc

ricavato nel sottoscala. Il fabbricato confina a nord con particella 323, ad

ovest con particella 316, a sud con Vico I G. Marconi, ad est con particella

318; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Roccanova al foglio

30 part. 317 sub 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde esattamente

alla consistenza catastale in ordine alla geometria; non vi è concessione

edilizia in quanto l'immobile è stato realizzato in data antecedente al

01.09.1967.

PREZZO BASE - Lotto n.1 € 5.741,02

(cinquemilasettecentoquarantaunoeuro/02)

Lotto n. 2: - piena proprietà di laboratorio per arti e mestieri ubicato in

comune di Roccanova (PZ) alla via Francia, piano terra; è composto da locale



adibito a lavorazione pane, deposito farina, locale vendita, servizi igienici e scala. Il fabbricato confina a nord con particella 745 stessa ditta, ad ovest con particella 692, a sud con particella 681, ad est con particella 696; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Roccanova al foglio 31 part. 744; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un ampliamento avvenuto con l'istanza di PdC in variante.

Lo stato dei luoghi a meno di qualche lieve disuguaglianza interna è conforme rispetto al Permesso di Costruire n. 12/2005 e successiva Variante n.16/2007. Terreno distinto al fg. 31 mappale 745 - uliveto - di 03 are 58 ca - confina a nord con particella 277, ad ovest con particelle 692 e 838, a sud con particella 744 proprietà della parte debitrice, ad est con particelle 696 e 487, ricade in zona "D2" insediamenti artigianali singoli.

PREZZO BASE - Lotto n.2 € 73.554,72

(settantatremlacinquecentocinquattaquattro/72)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'epoca di realizzazione dell'immobile sito al Vico I G. Marconi distinto al fg. 30 part. 317 sub 3 indicata nell'attestato del 07.03.2017 rilasciato dal Comune di Roccanova a firma del geom. Novelli risale in data antecedente al 01.09.1967. Inoltre, si evince che l'immobile ricade in zona omogenea "A" centro storico del vigente Programma di Fabbricazione e non è soggetto a provvedimenti di imposizioni di vincoli storici artistici. Non è stato possibile effettuare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo in quanto presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale per l'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti provvedimenti



essendo stata costruita in data antecedente il 01.09.1967.

L'epoca di realizzazione dell'immobile sito alla via Francia distinto al fg. 31 part. 744 risale al 29.11.2005, data di inizio dei lavori per l'organizzazione del cantiere e le opere di sbancamento del Permesso di Costruire n. 12 del 2005. I lavori di costruzione di un edificio artigianale in c.a. sono stati denunciati presso il Dipartimento infrastrutture e mobilità – Ufficio difesa del suolo di Potenza in data 31.01.2006 al n. 2958; successivamente è stata presentata presso l'UTC di Roccanova Variante al Permesso di costruire n. 16 del 2007. Dall'attestato del 03.05.2017 rilasciato dal Comune di Roccanova a firma del geom. Novelli si evince che l'immobile ricade in zona omogenea "D2" – insediamenti artigianali singoli, del vigente P. di F. Dagli atti ritirati presso il Comune di Roccanova in data 08.03.2017 e successivamente il 26.04.2017 risultano:

- Domanda di Permesso di costruire n. 12/2005 a firma dell'ing. Cervino;
- Planimetria catastale e Stralcio strumento urbanistico;
- Relazione tecnica;
- Planimetria quotata;
- Pianta, prospetti e sezioni;
- Istruttoria tecnica;
- Notifica di pagamento del contributo di costruzione;
- Rilascio Permesso di costruire n. 12 del 22.11.2005;
- Comunicazione di inizio lavori del 29.11.2005 per l'organizzazione del cantiere e le opere di sbancamento;
- Comunicazione di inizio lavori del 10.02.2006 per opere in elevazione;
- Deposito presso il Dipartimento infrastrutture e mobilità – Ufficio difesa



del suolo di Potenza in data 31.01.2006 al n. 2958.

Successivamente a tale permesso di costruire è stato richiesto un Permesso di costruire in variante n. 16/2007:

- Lettera di trasmissione;
- Planimetria catastale, Stralcio strumento urbanistico e Planimetria quotata;
- Relazione tecnica;
- Profili area di sedime;
- Piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto;
- Piante, prospetti e sezioni di progetto;
- Comunicazione di rilascio del permesso di costruire del 26.06.2007.

Dall'attestato rilasciato dal geom. Novelli si evince che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune non è presente l'ultimazione lavori né la dichiarazione di agibilità.

Dall'attestato si evince che la part. 745 del fg. 31 non è gravata da censo, livello o uso civico e che la stessa ricade in zona "D2".

Per l'immobile non oggetto di stima della presente perizia, distinto al fg. 31 part. 681 è stata rilasciata:

Determina - Atto di liquidazione di spesa n. 70 del 14.03.2006-
Approvazione e liquidazione indennità di espropriazione a ditte varie a seguito dei lavori di viabilità ed accessibilità al centro storico con elenco cessione bonaria immobili. Nell'elenco si rileva al n. progressivo 41 la ditta: Totaro Antonio nato a Roccanova il 02.11.1960 ed ivi residente al Vico I G. Marconi per l'importo di € 155,66. La presente documentazione, come richiesto al Quesito n. 6) viene allegata in copia alla presente (Cfr. All. 2). A



meno di alcune modifiche, vi è rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Sovrapponendo la planimetria del progetto di Permesso di costruire in variante n. 16/2007 (riportata con il colore ciano) con quella redatta allo stato attuale, risultano alcune differenze rappresentate graficamente di seguito con il colore giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni, che riguardano prevalentemente l'interno.



Le anomalie riscontrate, trattandosi di opere interne, senza aumento di



superficie e volume, sono sanabili con la presentazione di una CILA presso il Comune di Roccanova, il costo ammonta a € 500,00 oltre IVA e contributi come per legge e un versamento ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380 comma 1 in misura non inferiore a 516 euro.

La documentazione ai fini dell'accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle entrate - Territorio, come già indicato al Quesito 4) ammonta a € 700,00 oltre IVA e contributi come per legge. Al costo sopra menzionato, per gli immobili precedentemente descritti, vanno sommati:

- l'importo per la richiesta del certificato di agibilità, pari a € 500,00 oltre IVA e contributi come per legge;
- l'importo per l'attestato di prestazione energetica pari a € 250,00 euro oltre oneri.

Il costo totale per adeguare il fabbricato di via Francia distinto al fg. 31 part. 744 ammonta a € 1.950,00 euro, oltre oneri.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. 30 mappale 317 sub 3 è occupato dai debitori esecutati, all'atto del sopralluogo era utilizzato come deposito.

L'immobile riportato al catasto fabbricati al fg. 31 mappale 744 e al catasto terreni al fg. 31 mappale 745 sono occupati dai debitori esecutati.

Il giorno del sopralluogo l'immobile distinto al fg. 31 mappale 744 era utilizzato per svolgere l'attività di panificio.

Il valore locativo del bene per immobili della stessa tipologia, ubicati in prossimità dei beni pignorati, da verifiche effettuate in loco e dai valori di locazione dell'OMI è di circa € 0,85/mq/ mese per l'immobile di vico I G.



Marconi, mentre per l'immobile di via Francia è di circa € 0,85/mq/ mese per il laboratorio e € 1,70/mq/ mese per il locale vendita.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] non è presente un condominio.

Non vi sono a carico dell'acquirente Oneri e vincoli – SEZIONE A: come da documentazione acquisita presso la Soprintendenza B.A.P. di Potenza (Cfr. All. 7), con nota del 09.03.2017, la quale comunica che gli immobili sopra specificati non sono sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive integrazioni.

Vengono cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, da parte dell'acquirente i seguenti vincoli SEZIONE B:

- Difformità urbanistico-edilizie, per un costo come determinato al quesito 6) pari a € 1.000,00, detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;
- Difformità catastali, per un costo come determinato al quesito 3) pari a € 700,00, detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta;

Nella presente procedura sono intervenuti due creditori: ENERGAS S.p.A. rappresentato dall'Avvocato Marino e Equitalia Servizi di riscossione Spa rappresentato dal procuratore De Grazia.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Roccanova si evince che gli immobili pignorati oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Dall'attestato rilasciato dal Comune di Roccanova il 03.05.2017 si evince che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.



QUESITO n. 11): fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Per dare risposta al presente quesito ho chiesto se fosse presente un condominio, il nome del condominio e dell'amministratore, l'esistenza di un regolamento condominiale e l'eventuale trascrizione, nonché le spese condominiali fisse. mi fa presente che non esiste un condominio e che non vi sono spese di gestione condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Sulla scorta della documentazione reperita e precedentemente illustrata, ho eseguito dei sopralluoghi alle proprietà oggetto di stima, al fine di rilevare gli elementi necessari per individuarne il valore.

Tenuto conto che lo scopo della stima degli immobili oggetto di pignoramento è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale gli immobili possono essere venduti, ho proceduto alla stima con il metodo diretto o sintetico basato sulla comparazione di beni assimilabili di valore noto, con l'oggetto di stima, per condizioni intrinseche quali: ubicazione, grado di finitura e impiantistica, vetustà e stato di manutenzione, vincoli, etc. ed estrinseche, come: esistenza e frequenza di mezzi pubblici di trasporto, distanza da scuole, negozi e uffici pubblici, distanza da aree a verde, rete viaria di accesso, etc.

Per applicare simile metodo di stima ho eseguito una serie di accertamenti, verificando le compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima avvenute in tempi recenti nonché richiedendo a tecnici residenti e operativi nel Comune di Roccanova i prezzi applicati in zona, si allega stima tecnica a firma dell'ing. Malaspina. (Cfr. All. 4).



Ho, inoltre, considerato gli ultimi valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Cfr. All. 4).

Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, in cui ho collocato il bene compreso nella stima di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario. Tutto ciò mi ha condotto al più probabile valore di mercato unitario medio o valore ideale.

Una volta stabilito il valore di mercato medio della zona ho introdotto dei coefficienti riguardanti le caratteristiche dell'immobile, che mi hanno consentito di stabilire il valore reale dell'immobile attraverso l'utilizzo di correttivi desunti dalla letteratura scientifica e calibrati anche sulla base della personale esperienza.

Coefficienti riguardanti le caratteristiche dell'immobile:

- K 1 = Posizione rispetto all'abitato

Si tratta della posizione che ha l'edificio rispetto al cuore della città, al "centro" inteso come luogo dove si svolge la vita urbana più appetibile per i cittadini. All'aumentare la distanza da esso diminuisce il valore dell'immobile per questa caratteristica. Bisogna però valutare anche la distanza dalla estrema periferia e bilanciare il giudizio considerando gli estremi in positivo e in negativo.

- K 2 = Posizione igienica ed ambientale

Il mercato valuta anche l'ambiente circostante l'edificio sia in termini di decoro urbanistico (presenza di servizi sociali, di scuole, di locali pubblici) e architettonico come possono essere le strade con buona manutenzione, con



verde, con ordine e tranquillità, oppure con presenza di edifici di valore artistico.

- K 3 = Statica

La statica dell'immobile è importante soprattutto per le costruzioni di vecchia data e di difficile o costosa ristrutturazione. Va valutata la rispondenza alle norme antisismiche della zona, il grado di sicurezza, la presenza o meno di lesioni, la vicinanza a luoghi franosi o con pericoli di qualunque genere provenienti dal terreno di fondazione.

- K 4 = Requisiti tecnologici

E' chiaro che un edificio ricco di impianti tecnologici (ad esempio l'ascensore in costruzioni a più piani) vale molto più di un altro che ne è privo. Ma bisogna valutare anche la possibilità che gli impianti mancanti possono essere inseriti con facilità. Gli impianti da considerare in primo luogo sono quelli essenziali all'uso a cui l'immobile è destinato.

- K 5 = Distribuzione interna

Non sempre viene considerata dagli acquirenti questa caratteristica ma essa non va sottovalutata assegnandole un peso, in percentuale minore delle altre in quanto una buona distribuzione degli spazi consente una vita più tranquilla e meno stressante all'interno dell'immobile, specie se si tratta di ambienti vissuti molto intensamente nella giornata.

È importante segnalare che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi.

Di regola, le normative a cui si fa riferimento per determinare il valore economico di un immobile in modo matematico sono due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la norma UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1°



gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne, e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore.

I metri quadri commerciali, richiesti al Quesito n.13) sono il risultato dato dalla somma di tutti gli spazi che compongono la proprietà.

A comporre le unità immobiliari sono infatti diversi ambienti, tra cui vani principali (cucine, soggiorni, camere, saloni), vani accessori collegati in modo diretto (corridoi, ingressi, bagni, ripostigli, soffitte), pertinenze d'uso esclusivo di servizio collegate in modo indiretto (box, posti auto scoperti e coperti) e pertinenze ad ornamento (terrazze, balconi e giardini).

Se la superficie dei vani principali, è calcolata al 100%, le zone di servizio sono calcolate applicando le percentuali di riduzione indicate nel D.P.R. n.138/98.

Difatti, nel calcolo applicherò le seguenti percentuali:

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi)

- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 50% Vani accessori comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità



- 30% Balconi e terrazze comunicanti

Una volta ottenuto il calcolo della superficie commerciale, la stessa verrà moltiplicata ai coefficienti sopra menzionati, che consentono di ottenere, una superficie convenzionale cui poter assegnare i valori unitari di mercato. Passo ora ai calcoli:

- Lotto n. 1 -

1) fg. 30 part. 317 sub 3 – Piano terra

		Sup.		Sup.
Destinazione	Sup. utile	commerciale	Ragguaglio	ragguagliata
	[mq]	[mq]		[mq]
Lavorazione pane	32,73	44,69		44,69
Deposito	3,91	6,54		6,54
WC	1,74	3,78		3,78
TOTALE	38,38	55,01		55,01

Il valore di mercato stabilito per l'immobile è ottenuto applicando il valore minimo dalle fonti sopra citate (OMI+Stima tecnica), ed effettuando poi la media dei valori assunti, considerando il degrado in cui versa l'immobile, pertanto si ha: $(250 + 108,05) / 2 = 179,02 \text{ €/mq} \approx 180 \text{ €/mq}$

Valore ideale = $55,01 \text{ mq} \times 180 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.901,80$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K

K1 = è posizionato al centro dell'abitato, nel cuore della vita sociale e urbana, dal quale sono direttamente accessibili tutti i servizi maggiori = 1,0

K2 = sorge in un ambiente urbano di valore storico = 1,0

K3 = strutturalmente è dimensionato secondo le comuni regole dell'arte = 0,95



K4 = tecnologicamente bisognerebbe rimediare con moderati interventi = 0,95

K5 = presenta una distribuzione interna di normale qualità = 0,95

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,0 \times 1,0 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,85$. Si ha:

Valore reale = Valore ideale x K = € 9.901,80 x 0,85 = €8.416,53

- Lotto n. 2 -

La stima del secondo lotto comprensiva dell'immobile distinto in Catasto al fg. 31 part. 744 e del terreno retrostante il fabbricato distinto in Catasto al fg. 31 part. 745, viene effettuata assegnando ai locali adibiti a Laboratorio e a Vendita valori differenti in quanto sul mercato immobiliare hanno prezzi di mercato diversi, come pure la corte e il parcheggio adiacenti ai locali.

Pertanto, ho ripartito l'immobile in modo da avere una stima più esatta.

2) fg. 31 part. 744 - Laboratorio

Destinazione	Sup. utile [mq]	Sup. commerciale [mq]	Ragguaglio	Sup. ragguagliata [mq]
Lavorazione pane	96,70	103,75		103,75
Forno	27,80	31,50		31,50
Deposito farina	24,60	27,20		27,20
Anti wc	3,10	4,10		4,10
WC	2,70	3,90		3,90
Scala	9,10	12,30		12,30
TOTALE	164,00	182,75		182,75

Il valore di mercato stabilito per l'immobile è ottenuto applicando il valore intermedio dalle fonti sopra citate (OMI+ Stima tecnica), ed effettuando poi la media dei valori assunti, in quanto si tratta di una costruzione recente in



condizioni abbastanza soddisfacenti, pertanto si ha:

$$(285+514)/2= 399,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore ideale} = 182,75 \text{ mq} \times 399,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 73.008,62$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K

$$K1 = \text{è sito in zona non distante dal centro} = 0,95$$

$$K2 = \text{sorge in un ambiente apprezzato per il soleggiamento e la praticità della vita} = 0,95$$

$$K3 = \text{strutturalmente è un nuovo edificio adeguato alle norme} = 1,0$$

$$K4 = \text{tecnologicamente presenta gli impianti essenziali} = 1,0$$

$$K5 = \text{presenta una distribuzione interna di normale qualità} = 0,95$$

$$K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 0,95 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 0,85 \text{ Si ha:}$$

$$\text{Valore reale} = \text{Valore ideale} \times K = \text{€ } 73.008,62 \times 0,85 = \text{€ } 62.057,32$$

2.1) fg. 31 part. 744 – Locale vendita

		Sup.		Sup.
Destinazione	Sup. utile	commerciale	Ragguaglio	ragguagliata
	[mq]	[mq]		[mq]
Locale vendita	22,00	25,00		25,00
TOTALE	22,00	25,00		25,00

Il valore di mercato stabilito per l'immobile è ottenuto applicando il valore intermedio dalle fonti sopra citate (OMI+ Stima tecnica), ed effettuando poi la media dei valori assunti, in quanto si tratta di una costruzione recente in condizioni abbastanza soddisfacenti, pertanto si ha:

$$(510+546)/2= 528,00 \text{ €/mq ;}$$

$$\text{Valore ideale} = 25,00 \text{ mq} \times 528,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.200,00$$



Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente K

K1 = è sito in zona non distante dal centro = 0,95

K2 = sorge in un ambiente apprezzato per il soleggiamento e la praticità della vita = 0,95

K3 = strutturalmente è un nuovo edificio adeguato alle norme = 1,0

K4 = tecnologicamente presenta gli impianti essenziali = 1,0

K5 = presenta una distribuzione interna di normale qualità = 0,95

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 0,95 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,95 = 0,85$. Si ha:

Valore reale = Valore ideale x K = € 13.200,00 x 0,85 = € 11.220,00

2.2) fg. 31 part. 744 – Cortile e parcheggio

Destinazione	Sup. utile [mq]	Sup. commerciale [mq]	Ragguaglio	Sup. ragguagliata [mq]
Cortile	109,10		50%	54,55
Parcheggio	50,00		50%	25,00
TOTALE	159,10			79,55

Il valore di mercato stabilito in base alle informazioni della stima tecnica e da professionisti della zona per l'immobile è 28,00 €/mq

Valore ideale = 79,55 mq X 28,00 €/mq = € 2.227,40

Per un totale dell'immobile distinto in catasto al fg. 31 part. 744 (laboratorio, locale vendita, cortile e parcheggio) pari a:

€ 62.057,32 + € 11.220,00 + € 2.227,40 = € 75.504,72

2.3) fg. 31 part. 745 – Terreno

Lo scopo della stima dei terreni è rivolto alla determinazione del valore



attuale che i terreni possono raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità "tra i vari possibili valori" di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di acquirenti e venditori di un dato mercato.

Sulla scorta della documentazione reperita ed analizzando i prezzi praticati di recente in vendite di terreni aventi medesime caratteristiche agronomiche con l'oggetto di stima, - per condizioni intrinseche: natura geologica del terreno, giacitura, esposizione, ampiezza del fondo, conformazione, etc, ed estrinseche: mezzi di collegamento con i mercati e i centri più importanti, condizioni igieniche, sanitarie e paesaggistiche del luogo, viabilità esterna al fondo, etc.. - ho potuto ricavare il più probabile valore di mercato unitario medio. Nella presente stima, pertanto, tengo conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate. Il valore agricolo medio (€/ Ha) riferito ad unità di superficie e al tipo di coltura nella regione agraria delle Colline del medio Simni ove è presente il comune di Roccanova nella Provincia di Potenza per il terreno di qualità Uliveto è €/ Ha 10.753,00 (Cfr. All. 4)

Sulla base delle valutazioni svolte, considerando la presenza delle piantagioni in atto, il relativo ciclo produttivo, la loro età, la naturale pendenza del sito difficilmente sfruttabile si può ragionevolmente pensare che agli occhi di un eventuale compratore lo stesso non risulterà molto appetibile; quindi da tali analisi sono giunta alla conclusione che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, è pari ad €/mq 1,00 (Euro



uno/00). Per l'immobile distinto in catasto al fg. 31 part. 745 di superficie

complessiva pari a 358 mq, si ha: Valore 358 mq x €/mq 1,00 = € 358,00

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa con l'importo dei lotti decurtati dei costi per l'adeguamento.

Tabella riepilogativa "Lotto n. 1"

Immobile	Valore reale [€]
Fg. 30 part. 317 sub 3 (Laboratorio)	€ 8.416,53
TOTALE	€ 8.416,53

Da questo valore, si devono sottrarre i costi presumibile per i lavori e l'adeguamento dell'immobile pari a € 2.671,51, dunque si ha:

$$€ 8.416,53 - € 2.675,51 = € 5.741,02$$

Il valore di stima del "Lotto n. 1" è pari a € 5.741,02

(cinquemilasettecentoquarantaunoeuro/02)

Tabella riepilogativa "Lotto n. 2"

Immobile	Valore reale [€]
fg. 31 part. 744 (Laboratorio)	€ 62.057,32
fg. 31 part. 744 (Locale vendita)	€ 11.220,00
fg. 31 part. 744 (Cortile e parcheggio)	€ 2.227,40
fg. 31 part. 745 (Terreno)	€ 358,00
TOTALE	€ 75.554,72

Da questo valore, si devono sottrarre il costo presumibile per la pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale pari a € 1.950,00, dunque si ha:

$$€ 75.554,72 - € 1.950,00 = € 73.554,72$$

Il valore di stima del "Lotto n. 2" è pari a € 73.554,72

(settantatremilcinquecentocinquantaquattro/72).



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile al fg. 30 part. 317 sub 3 è stato pignorato nell'intero, in quanto i beni sono intestati ai sigg.ri _____ che ne hanno piena proprietà per 1/2 ciascuno.

Gli immobili al fg. 31 part. lle 744 e 745 sono stati pignorati per l'intero in quanto sono intestati al sig. _____ ha piena proprietà 1/1.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

4. CONCLUSIONI

Io sottoscritta, avendo risposto ai quesiti posti, ritengo di aver espletato il mandato ricevuto dall'Autorità Giudiziaria, e pertanto rassegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, che si compone di n. 55 pagine dattiloscritte rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento



dovesse necessitare. La presente relazione e gli allegati, vengono inviati a mezzo pec alle parti. Viene depositata telematicamente presso gli uffici di cancelleria. Segue verbale delle operazioni penali ed allegati con distinta parte integrante della su estesa relazione.

5. DISTINTA DEGLI ALLEGATI:

All. 1 Comunicazione alle parti;

All. 2 Documentazione – Comune di Roccanova;

All. 3 Documentazione - Agenzia delle Entrate;

All. 4 Documentazione – Agenzia (OMI + Stima tecnica);

All. 5 Elaborati grafici;

All. 6 Documentazione fotografica con planimetrie dei punti di scatto;

All. 7 Documentazione – Soprintendenza B.A.P. di Potenza;

All. 8 Computo metrico

Sala Consilina 10.05.2017

C.T.U.

geom. Emiliana Freda

