

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. n. 166/08**

IN DANNO DI: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

PROMOSSO DA:

- 1) [REDACTED] R.G. 166/08 AVV. [REDACTED]  
2) [REDACTED] R.G. 45/09 (riunito al R.G. 166/08) AVV. [REDACTED]

INTERVENUTI:

- 1) [REDACTED] PROCURATORE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE **DOTT.SSA EMANUELA MUSI**

CTU **DOTT. ING. ROCCO DI BIASI**

INDICE

PREMESSA	CONFERIMENTO INCARICO CTU E QUESITI	PAG.2
RELAZIONE TECNICA	ELENCO BENI OGGETTO DI CAUSA	PAG.4
	INIZIO ATTIVITÀ PERITALI - ITER PROCEDURALE	PAG.5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO		PAG.8 - PAG.20
Quesito_1		PAG.8
Quesito_2		PAG.8
Quesito_4		PAG.8
Quesito_5		PAG.12
Quesito_6		PAG.13
Quesito_7		PAG.13
Quesito_8		PAG.14
Quesito_9		PAG.14
Quesito_10		PAG.15
Quesito_11		CD-rom
Quesito_12		CD-rom

ALLEGATI

Allegato_1	comunicazioni alle parti
Allegato_2	richieste documentazioni, verbali sopralluoghi, quotazioni immobiliari
Allegato_3	visura, mappale, ortofoto con catastale, rilievo fotografico (lotto A)
Allegato_4	visura, mappale, planimetrie, licenza edilizia, rilievo fotografico (lotto B)
Allegato_5	visura, mappale, ortofoto con catastale, rilievo fotografico (lotto C)
Allegato_6	visura, mappale, ortofoto con catastale, rilievo fotografico (lotto D)

**PREMESSA**

**CONFERIMENTO INCARICO CTU E QUESITI**

Nell'udienza del 10/12/2010, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Emanuela MUSI, previo conferimento dell'incarico di CTU e giuramento di rito, ha posto allo scrivente, dott. Ing. Rocco DI BIASI con studio tecnico di ingegneria alla Via Roma n.5 in Savoia di Lucania (Pz), i seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 Cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
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. nr. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 nr. 47 e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 40 c.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 c.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 c.6 della citata L.47/85;

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;
11. corredi la relazione, da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché pdf per Adobe Acrobat) o equivalente, di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati, per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
12. estragga reperto fotografico, anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

### RELAZIONE TECNICA

#### ELENCO BENI OGGETTO DI CAUSA

I beni dell'Esecuzione Immobiliare di cui alla pratica in oggetto, sono:

1. Quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di piena proprietà sul terreno in agro di Potenza, di natura pascolo cespugliato di seconda classe, individuato nel N.C.T. al foglio 77:
  - Particella 702 consistenza 1 ettari 28 are 78 centiare (12878 mq)
  - Particella 703 consistenza 1 ettari 7 are 56 centiare (10756 mq)
  - Particella 704 consistenza 8 are 72 centiare (872 mq)
  - Particella 705 consistenza 5 are 68 centiare (568 mq)
  - Particella 706 consistenza 76 centiare (76 mq)
  
2. Diritto di piena proprietà, per l'intero, sulle seguenti unità immobiliari in abitato di Pietrapertosa, sorte su suolo già individuato nel N.C.T. al foglio 12, particella 362:
  - Locale autorimessa nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 362, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza di mq 20, Via Sant'Angelo n.25, Piano Terra;
  - Locale autorimessa nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 362, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza di mq 59, Via Sant'Angelo n.27, Piano Terra;
  - Locale autorimessa nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 362, sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza di mq 62, Via Sant'Angelo n.31, Piano Terra;
  - Caserma nel N.C.E.U. al foglio 12, particella 362, sub. 8, categoria B/1, classe U, consistenza di mc 1760, Via Sant'Angelo n.29, Piani 1-2;
  
3. Diritto di piena proprietà, per l'intero, sul terreno in agro di Pietrapertosa (Pz) alla C.da Cerventale, individuato nel N.C.T. al foglio 25, particella 17, incolto produttivo con consistenza di 3 ettari 35 are 30 centiare (33530 mq)
  
4. Diritto di piena proprietà, per l'intero, sul terreno in agro di Castelmezzano (Pz) alla località Parco di Caperrino, individuato nel N.C.T. al foglio 32:
  - Particella 15, pascolo arborato di seconda classe, consistenza 41 are 25 centiare (4125 mq)
  - Particella 16, seminativo di quarta classe, consistenza 18 are 75 centiare (1875 mq)
  - Particella 18, seminativo di quarta classe, consistenza 7 are 60 centiare (760 mq)
  - Particella 107, pascolo arborato di seconda classe, consistenza 3 are 53 centiare (353 mq)

## INIZIO ATTIVITÀ PERITALI - ITER PROCEDURALE

In data 14/01/2011 il CTU informava le parti a mezzo raccomandata A/R (in allegato 1) che a partire dal giorno 14/12/2010 aveva provveduto al ritiro della copia degli atti per procedere alle fasi preliminari delle attività peritali informando nella stessa che con successiva raccomandata A/R avrebbe convocato le parti indicando giorno e ora del sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

In data 03/02/2011 il CTU richiede con formale nota (in allegato 2) depositata presso l'Agenzia del Territorio di Potenza visure e planimetrie dei beni oggetto di stima.

In data 10/02/2011 il CTU, per quanto attiene il fabbricato sito in Pietrapertosa avendo appreso dalle visure catastali la presenza di zona militare (fabbricato adibito a caserma militare dei Carabinieri), richiede con formale nota (in allegato 2) depositata presso la cancelleria del Tribunale di Potenza autorizzazione al G.E. per procedere al sopralluogo alla Caserma CC alla via Sant'angelo in Pietrapertosa in quanto rientrante tra i beni oggetto di stima. Visto dal G.E. si autorizza in data 10/02/2011.

In data 31/05/2011 il CTU informava le parti in prima convocazione, a mezzo raccomandata A/R (in allegato 1), che nel giorno 22/06/2011 alle ore 9.30 si sarebbe effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

Sempre in data 31/05/2011 il CTU informava a mezzo fax (in allegato 2) il Comando Stazione dei Carabinieri di Pietrapertosa, il Sindaco e l'Ufficio Tecnico Comunale di Pietrapertosa circa la possibilità di estrarre copie progettuali e informazioni in merito all'edificio oggetto di causa.

In data 21/06/2011 ██████████ comunicava a mezzo fax (in allegato 1) tramite lo studio legale dell'██████████ in Potenza l'impossibilità di presenziare al sopralluogo del 22/06/2011.

In data 22/06/2011 il sottoscritto depositava richiesta per copia di documenti all'ufficio tecnico Comunale di Pietrapertosa (in allegato 2) e ritirata risposta scritta dal Comando Carabinieri in Pietrapertosa (in allegato 2) di cessazione del rapporto di fitto dell'edificio dal 2007 apprendendo in caserma dell'esistenza di una precedente "procedura di fallimento - R.F. 9/03" a carico del marito della ██████████ che comprendeva anche il fabbricato alla Via S. Angelo 29 in Pietrapertosa con nomina del curatore fallimentare nella persona del Rag. ██████████ con studio in Via Appia 178 – Baragiano (Pz) in possesso delle chiavi di ingresso dell'unità immobiliare in Pietrapertosa alla Via S. Angelo 29.

A questo punto il CTU si recava presso l'unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa (Pz), foglio 12, particella 362, sub. 2-3-7-8 alla Via s. Angelo 29.

L'unità immobiliare risultava chiusa per cui l'impossibilità a procedere con il sopralluogo interno dell'edificio che veniva visionato esternamente lungo tutto il perimetro e in copertura.

In data 05/07/2011 il CTU, previo accordo telefonico con il Curatore fallimentare [REDACTED] si recava congiuntamente per il rilievo presso l'unità immobiliare in Pietrapertosa alla Via S. Angelo 29. Giunti sul posto si constatava l'impossibilità ad accedere all'immobile in quanto ignoti precedentemente avevano spezzato copia delle chiavi nei cilindri delle porte di ingresso. Veniva redatto verbale (in allegato 2) firmato da entrambi (CTU e curatore fallimentare).

Avendo avuto da parte del curatore fallimentare [REDACTED] notizia circa la restituzione presso la cancelleria dell'esecuzione fallimentare delle chiavi non più utilizzabili, in data 09/07/2011 il CTU informava le parti in seconda convocazione, a mezzo raccomandata A/R (in allegato 1), che nel giorno 15/07/2011 alle ore 10.00 si sarebbe effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di stima partendo sempre dall'unità immobiliare in Pietrapertosa alla Via S. Angelo 29, dando termine 3 giorni prima per ricevere conferma di presenza della parte debitrice [REDACTED].

Non ricevendo nessuna nota di risposta, preventivamente il CTU si faceva autorizzare dal G.E. in data 14/07/2011 (in allegato 2) a procedere in assenza della parte debitrice.

Sempre in data 14/07/2011 il CTU chiedeva autorizzazione di proroga (in allegato 2) per la consegna della Consulenza Tecnica per sopraggiunti eventi imprevisi ed imprevedibili indipendenti dal CTU a poter completare le attività peritali sulla totalità dei beni oggetto di causa.

Nella stessa data 14/07/2011 il G.E. concedeva proroga (in allegato 2) e nominava custode dell'esecuzione avv. Pasquale LAMONICA.

In data 15/07/2011 il CTU accompagnato da n. 2 collaboratori, [REDACTED] e [REDACTED], si recava presso l'ufficio tecnico comunale per ritirare documentazione utile sull'unità immobiliare sita alla Via S. Angelo 29 in Pietrapertosa (in allegato 2) e successivamente si recava per sopralluogo tecnico presso gli altri beni oggetto di causa.

Congiuntamente ai collaboratori professionali nonché testimoni, [REDACTED] venivano rilevati i seguenti beni:

- terreno in agro di Pietrapertosa, foglio 25 p.lla 17;
- terreno in agro di Castelmezzano, foglio 32 p.lle 15-16-18-107
- terreno in agro di Potenza, foglio 77 p.lle 702-703-704-705-706

Alla presenza dei collaboratori e testimoni, [REDACTED], veniva redatto e firmato apposito verbale (in allegato 2).

In data 22/11/2011 il CTU, previo accordo telefonico con il Custode dell'esecuzione avv. Pasquale LAMONICA con studio in Via del Popolo 62, si recava congiuntamente ad un suo incaricato [REDACTED] per il rilievo tecnico presso l'unità immobiliare in Pietrapertosa alla Via S. Angelo 29. Giunti sul posto si constatava la presenza del [REDACTED] incaricato dalla debitrice sig.ra VIGNA Vita Maria alla consegna delle nuove chiavi del portone di ingresso dell'immobile in oggetto. Si

procedeva con misurazioni, accertamento superficie, accertamento impiantistica, rilievo fotografico e redazione del verbale firmato dai presenti (in allegato 2).

[REDAZIONE] in questa sede dichiara di essere detentore dei garage/depositi a piano terra a titolo gratuito per conto della [REDAZIONE] e in qualità di detentore di possedere le chiavi di ingresso dell'immobile in oggetto.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Quesito 1. (se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 Cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni)

Quesito 2. (se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12)

Dopo aver constatato con esiti positivi la completezza e la idoneità della documentazione di cui ex art. 567 C.p.c. a cura del [REDACTED] notaio in Potenza, procedo alla risposta dei quesiti così come richiesto secondo i quesiti da n. 4 a n.12.

Quesito 4. (per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento)

Dallo studio degli atti in mio possesso, compresa la documentazione ritirata presso il Catasto terreni e fabbricati di Potenza si evince quanto di seguito riportato.

**1) Terreno in agro di Potenza - f. 77 p.lle 702,728,729,730, 731, 732, 705, 706**

Diritti di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo)

Intestazioni: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1/2

Il terreno in agro di Potenza situato nella località Rossellino ricade nel foglio 77 e da visura e mappale del 04/02/2011 e del 21/06/2011 (in allegato 3) e da sovrapposizione di ortofoto e catastale - servizio Regione Basilicata (in allegato 3), risulta di qualità pascolo cespugliato, classe 2 e 3 (3 solo per le nuove particelle 729 e 730). Le particelle indicate in atto di esecuzione sono la 702,703,704,705 e 706 per una superficie totale di 25150 mq ovvero (ha 2 - are 51 - ca 50).

La situazione attuale a seguito del frazionamento delle particelle 703 e 704 per l'introduzione del passaggio di servitù, restando tutte di qualità pascolo cespugliato, è la seguente:

Foglio 77	p.lla 702	superficie (ha 1 - are 28 - ca 78) - classe 2
Foglio 77	p.lla 703	(SOPPRESSO) ha generato p.lle 728,729,730
	p.lla 728	superficie (ha 0 - are 74 - ca 76) - classe 2
	p.lla 729	superficie (ha 0 - are 29 - ca 10) - classe 3

	p.lla 730	<u>superficie</u> (ha 0 - are 03 - ca 70) - classe 3
Foglio 77	p.lla 704	( <b>SOPPRESSO</b> ) ha generato p.lle 731,732
	p.lla 731	<u>superficie</u> (ha 0 - are 07 - ca 20) - classe 2
	p.lla 732	<u>superficie</u> (ha 0 - are 01 - ca 52) - classe 2
Foglio 77	p.lla 705	<u>superficie</u> (ha 0 - are 05 - ca 68) - classe 2
Foglio 77	p.lla 706	<u>superficie</u> (ha 0 - are 00 - ca 76) - classe 2

confermando una superficie totale di 25150 mq ovvero (ha 2 - are 51 - ca 50).

Dal rilievo effettuato (in allegato 3) si evince che si tratta di un terreno incolto con vegetazione sparsa (arbusti e cespugli di varia tipologia) che affaccia sulla località Rossellino di Potenza. Avendo verificato dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Potenza presente agli atti che si tratta da zonizzazione PRG prevalentemente di zona E (territorio destinato ad uso agricolo produttivo e tutela ambientale) e in piccola parte zona C8B (prevalentemente di nuovo insediamento residenziale e servizi annessi), che la superficie in questione ha avuto asservimenti per altre costruzioni per mq 25074 e che la stessa ricade in vincolo di aree boscate, vincolo idrogeologico zona XVII, vincolo da frane (2007) si deduce che il valore attribuibile è esclusivamente quello di terreno agricolo.

## 2) Unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa, Via S. Angelo - f. 12 p.la 362

Diritto di piena proprietà

Intestazioni: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000

*Discrepanze con l'atto di esecuzione:* nelle visure catastali l'unità immobiliare risulta essere intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] mentre il procedimento di esecuzione veniva elevato contro [REDACTED], nata a Pietrapertosa il 11/12/1939

Il fabbricato è identificato al foglio 12 p.la 362 e da visura e mappale del 04/02/2011 (in allegato 4) risulta diviso nei seguenti subalterni:

- Sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza di mq 20, Locale autorimessa in Via Sant'Angelo n.25, Piano Terra;

- Sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza di mq 59, Locale autorimessa in Via Sant'Angelo n.27, Piano Terra;

- Sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza di mq 62, Locale autorimessa in Via Sant'Angelo n.31, Piano Terra;

- Sub. 8, categoria B/1, classe U, consistenza di mc 1760, fusione abitazione-caserma Via Sant'Angelo n.29, Piani 1-2; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Si segnala (dal punto di vista catastale) la mancata cancellazione dell'immobile in oggetto a Caserma, questo infatti ha comportato giusta autorizzazione per il ritiro di planimetrie (in allegato 4) in quanto

classificato come zona militare.

Dal ritiro della documentazione (in allegato 4) presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Pietrapertosa si riscontra una licenza edilizia di costruzione rilasciata in data 03.12.1970 a nome del marito della debitrice, ██████████, relativa alla realizzazione di un fabbricato composto da piano terra ed ubicato sulla particella catastale 362 del foglio 12 priva di elaborati progettuali.

In merito alla pianificazione urbanistica si precisa che il fabbricato in oggetto ricade in zona B2 come dal PRG vigente dal 1984.

Oggi il fabbricato si presenta su tre livelli: piano terra (n.3 autorimesse + n.1 ingresso al primo piano), piano primo (n.1 appartamento dotato di ulteriore ingresso secondario), piano secondo (n.2 appartamenti di cui n.1 dotato di ulteriore ingresso secondario).

Al piano terra sulla Via S. Angelo troviamo n. 3 autorimesse (deposito/garage) identificati con numero civico 25-27-31 e la porta di ingresso principale al piano primo con civico 29. Per la parte interna è subito visibile come i locali a piano terra (civico 25-27-31) si presentano in uno stato strutturale adeguato e mantenuti in uso per cui agibili nelle sue parti mentre è da rivedere la parte impiantistica (elettrica e termica). Dal civico 29 a piano terra, dopo aver percorso un corridoio di ingresso e una scala, dove sono già visibili segni di umidità alle pareti, si accede al piano primo costituito da un appartamento con locali adibiti sia ad appartamento che a caserma militare (uffici e celle di detenzione) (in allegato 4). Su questo livello troviamo porta di ingresso secondaria con accesso diretto da una scala esterna laterale su Via S. Angelo. L'appartamento così come da documentazione fotografica si presenta in cattivo stato di manutenzione delle pareti, infissi e impianti elettrico e termico (in allegato 4).

Salendo ulteriore rampa di scala interna si accede al piano secondo dove troviamo n. 2 appartamenti di cui il primo identificato con ingresso dal lato sinistro in pessime condizioni causate sicuramente dalle continue infiltrazioni provenienti dalla copertura (fatiscente e in parte rimossa) e dotato di ingresso secondario sulla parte posteriore del fabbricato. Il secondo identificato con ingresso dal lato destro in migliori condizioni rispetto al precedente ma pur sempre carente dal punto di vista impiantistico (elettrico e termico).

Si può concludere che per poter avere abitabilità (condizioni igienico-sanitarie) e di sicurezza impiantistica gli appartamenti di cui al piano primo e secondo andrebbero interamente ristrutturati, rifatta la copertura e ripreso l'intonaco esterno con eventuale riparazione e/o sostituzione di infissi (in allegato 4).

### **3) Terreno in agro di Pietrapertosa (Pz) - f. 25 p.la 17**

Diritto di piena proprietà

Intestazioni: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1000/1000  
Il terreno in agro di Pietrapertosa situato alla C.da Cerventale ricade nel foglio 25 e da visura e mappale del 04/02/2011 (in allegato 5) e da sovrapposizione di ortofoto e catastale - servizio Regione Basilicata (in allegato 5), risulta di qualità incolto produttivo, classe U. La particella indicata in atto di esecuzione è la 17 con una superficie totale di 33530 mq ovvero (ha 3 - are 35 - ca 30).

La situazione attuale è invariata ovvero:

Foglio 25 p.lla 17 superficie (ha 3 - are 35 - ca 30) - classe U

confermando quindi una superficie totale di 33530 mq ovvero (ha 3 - are 35 - ca 30).

Dal rilievo effettuato (in allegato 5) si evince che si tratta di un terreno incolto molto arenoso con poca vegetazione sparsa (arbusti e cespugli di varia tipologia). Avendo verificato dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Pietrapertosa presente agli atti che da PRG si tratta di zona AGRICOLA si deduce che il valore attribuibile è esclusivamente quello di terreno agricolo.

#### 4) Terreno in agro di Castelmezzano (Pz) - f. 32 p.lle 15,16,18,107

Diritto di piena proprietà

Intestazioni: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 1000/1000 - A seguito di atto del notaio [REDACTED] di Potenza in data 11 agosto 1971 rep.90083, registrato al il 28 agosto 1971 al n.2018 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza il 10 settembre 1971 ai nn. 17278/18369.

Discrepanze osservate: nelle visure catastali l'unità risulta essere ancora intestata ai germani della [REDACTED] per cui è evidente che non è stata mai richiesta modifica di intestazione catastale.

Il terreno in agro di Castelmezzano (Pz) alla località Parco di Caperrino, ricade nel foglio 32 e da visura e mappale del 04/02/2011 (in allegato 6) e da sovrapposizione di ortofoto e catastale - servizio Regione Basilicata (in allegato 6), risulta di qualità pascolo arborato e seminativo di classe 2 e 4. Le particelle indicate in atto di esecuzione sono la 15,16,18 e 107 per una superficie totale di 7113 mq ovvero (ha 0 - are 71 - ca 13).

La situazione attuale è invariata ovvero:

Foglio 32 p.lla 15 superficie (ha 0 - are 41 - ca 25) - classe 2

Foglio 32 p.lla 16 superficie (ha 0 - are 18 - ca 75) - classe 4

Foglio 32 p.lla 18 superficie (ha 0 - are 07 - ca 60) - classe 4

Foglio 32 p.lla 107 superficie (ha 0 - are 03 - ca 53) - classe 2

confermando quindi una superficie totale di 7113 mq ovvero (ha 0 - are 71 - ca 13).

Dal rilievo effettuato (in allegato 6) si evince che si tratta di un terreno con presenza di area "boscata"

costituita da arbusti di varia tipologia (cerri e querce) che presentano un taglio giovane (bosco tagliato da circa 4-5 anni). Avendo verificato dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Castelmezzano presente agli atti che da PRG si tratta di zona AGRICOLA "E" si deduce che il valore attribuibile è esclusivamente quello di terreno agricolo con all'interno presenza di area "boscata".

**Quesito 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento)

Dallo studio degli atti in mio possesso si evince quanto di seguito riportato.

Sui beni in oggetto di esecuzione non risultano contratti di fitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

**1) Terreno in agro di Potenza - f. 77 p.lle 702,728,729,730, 731, 732, 705, 706**

Non risultano contratti di fitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Il terreno risulta non coltivato.

Iscrizioni contro:

- *ipoteca giudiziale*, Art.102/936 del 22.01.2001 a favore della BANCAPULIA S.p.a. in San Severo

**2) Unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa, Via S.Angelo - f. 12 p.la 362**

Non risultano contratti di fitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza.

Come da verbale di operazione peritale del 22 novembre 2011 (in allegato2), risulta temporaneamente in uso a titolo gratuito, per i soli locali posti a piano terra civico 25-27-31 (n.3 autorimesse deposito/garage), al [REDACTED] conoscente della debitrice [REDACTED]

Gli appartamenti sono sgombri da cose e persone.

Iscrizioni contro:

- *ipoteca volontaria* della durata di anni 5 - Art.534/10089 del 17.09.1986 a favore di Sezione Speciale per il Credito Industriale c/o BNL S.p.a. in Roma;
- *ipoteca volontaria* della durata di anni 5 - Art.659/11276 del 17.09.1993 a favore del Mediocredito della Basilicata in Potenza;
- *ipoteca volontaria* della durata di anni 6 - Art.1021/14819 del 27.11.1996 a favore del Mediocredito del Sud S.p.a. in Bari;
- *ipoteca volontaria* della durata di anni 10 - Art.1546/14903 del 09.11.1998 a favore del Mediocredito del Sud S.p.a. in Bari;



Gli appartamenti dell'immobile civico 29 della Via S. Angelo sono sgombri da cose e persone.

Quesito 8. (riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Dallo studio degli atti in mio possesso non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene non opponibili all'acquirente.

Quesito 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-nr. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985 nr. 47 e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 40 c.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 c.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 c.6 della citata L.47/85)

Dallo studio degli atti in mio possesso e dalla documentazione (in allegato 4) presente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Pietrapertosa e consegnatami in copia a firma del responsabile dell'ufficio tecnico, si riscontra una licenza edilizia di costruzione rilasciata in data 03.12.1970 a nome del marito della debitrice, [REDACTED] relativa alla realizzazione di un fabbricato per uso deposito e magazzino, composto da un piano terra, da ubicarsi nella particella catastale 362 del foglio 12 "citta: di sua proprietà", priva di elaborati progettuali.

In merito alla pianificazione urbanistica è stato comunicato al CTU che il fabbricato in oggetto ricade in zona B2 come dal PRG vigente dal 1984.

L'art.7 zona B del PRG dice "nelle aree già edificate e comprese nella zona B, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei vecchi edifici, la sopraelevazione di edifici preesistenti, la costruzione nelle aree libere di nuovi edifici da destinarsi ad uso abitazione o di manufatti che non siano in contrasto con la residenza secondo il rispetto delle seguenti norme:

Zona B2: Indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 2,5 mc/mq

Altezza massima non superiore a ml. 7,50

Distanza minima di ml. 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Oggi il fabbricato si presenta su tre livelli (altezza massima ml.9,50): piano terra (n.3 autorimesse + n.1

ingresso al primo piano), piano primo (n.1 appartamento dotato di ulteriore ingresso secondario),  
piano secondo (n.2 appartamenti di cui n.1 dotato di ulteriore ingresso secondario).

Per queste ragioni allo stato attuale NON verifica la regolarità edilizia e urbanistica con conseguente  
mancanza dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 c.6  
della citata L.47/85.

Quesito 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)

Procedendo con lo studio degli atti in mio possesso, dalla documentazione presente presso l'archivio  
dell'ufficio tecnico comunale di Pietrapertosa, da indagine di mercato nelle zone oggetto di perizia al  
fine di ottenere il prezzo medio da adottare, comparandolo con altri beni simili posti nelle vicinanze  
aventi caratteristiche analoghe, da indagine conoscitiva svolta direttamente presso uffici tecnici del  
luogo, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari e dei valori agricoli medi dell'Agenzia del  
Territorio di Potenza (in allegato 2), dall'analisi dei valori catastali e l'utilizzo del metodo di stima  
sintetico-comparativa si è determinata la seguente valutazione di mercato.

**LOTTO A**

Terreno in agro di Potenza - Loc. Rossellino (QUOTA DI ½)

**DATI LOCALIZZAZIONE**

Comune	Foglio di mappa	Particelle	Qualità	Classe	Superficie (MQ)
Potenza	77	702	pascolo cespugliato	2	12878
Potenza	77	705	pascolo cespugliato	2	568
Potenza	77	706	pascolo cespugliato	2	76
Potenza	77	728	pascolo cespugliato	2	7476
Potenza	77	729	pascolo cespugliato	3	2910
Potenza	77	730	pascolo cespugliato	3	370
Potenza	77	731	pascolo cespugliato	2	720
Potenza	77	732	pascolo cespugliato	2	152
<b>tot</b>					<b>25150</b>

**DATI VALUTAZIONE**

LOTTO A	Foglio di mappa	Particelle	VALUTAZIONE	% DEPREZZAMENTO	CAUSA
Terreno in agro di Potenza	77	702,728,729,730, 731, 732, 705, 706	€/mq 8,00	30%	vincoli e servitù di passaggio

VALORE STIMATO - LOTTO A				
SUPERFICIE (mq)	VALUTAZIONE	VALORE	% DEPREZZAMENTO	VALORE STIMATO
25150	€ 8.00	€ 201'200.00	30%	€ 140'840.00

IL VALORE STIMATO E' DI EURO CENTOQUARANTAOTTOCENTOQUARANTA/00

QUOTA DI ½ A CARICO DELLA ██████████ = 70.420,00

IL VALORE STIMATO E' DI EURO SETTANTAQUATTROCENTOVENTI/00

**LOTTO B**

Unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa, Via S. Angelo (PIENA PROPRIETA')

**DATI LOCALIZZAZIONE**

Zona PRG	Foglio di mappa	Particelle / subalterni	Cat.	Classe	Superficie lorda (MQ)	Descrizione	Posizione	Specifica
B2	12	362/2	C/6	4	22	Autorimessa	Piano terra	
B2	12	362/3	C/6	3	63	Autorimessa	Piano terra	
B2	12	362/7	C/6	2	65	Autorimessa	Piano terra	
B2	12	362/8	B/1	U	470	Abitazione (appartamento 1-2-3 comprensivi di scala interna e balconi)	Piano primo - Piano secondo	Appartamento 1 (piano primo) mq 240 Appartamento 2 (piano secondo) mq 140 Appartamento 3 (piano secondo) mq 90

**DATI VALUTAZIONE**

LOTTO B	Foglio di mappa	Particella/ Sub	Tipologia	Valore di mercato	% DEPREZZAMENTO	CAUSA
Unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa Via S. Angelo	12	362/2-3-7	Autorimessa	€/mq 360,00	30	vetustà dei luoghi, carenza impianti elettrico-termico
Unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa Via S. Angelo	12	362/8	Abitazione di tipo economico	€/mq 460,00	30	vetustà dei luoghi, carenza impianti elettrico-termico

**VALORE STIMATO - LOTTO B**

LOCALI AUTORIMESSA				
SUPERFICIE (mq)	VALUTAZIONE	VALORE	% DEPREZZAMENTO	VALORE STIMATO
150	€ 360.00	€ 54'000.00	30%	€ 37'800.00

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO				
SUPERFICIE (mq)	VALUTAZIONE	VALORE	% DEPREZZAMENTO	VALORE STIMATO
470	€ 460.00	€ 216'200.00	30%	€ 151'340.00

**TOTALE VALORE STIMATO - LOTTO B EURO 189.140,00**

**IL VALORE STIMATO E' DI EURO CENTOTTANTANOVECENTOQUARANTA/00**

**LOTTO C**

Terreno in agro di Pietrapertosa (Pz) (PIENA PROPRIETA')

**DATI LOCALIZZAZIONE**

Comune	Foglio di mappa	Particella	Qualità	Classe	Superficie (MQ)
Pietrapertosa	25	17	incolto produttivo	U	33530
				tot	33530

**DATI VALUTAZIONE**

LOTTO C	Foglio di mappa	Particella	VALUTAZIONE	% DEPREZZAMENTO	CAUSA
Terreno in agro di Pietrapertosa	25	17	€/mq 2,50	25	tipologia terreno arenoso e strada di accesso impervia

VALORE STIMATO - LOTTO C				
SUPERFICIE (mq)	VALUTAZIONE	VALORE	% DEPREZZAMENTO	VALORE STIMATO
33530	€ 2,00	€ 67.060,00	25%	€ 50.295,00

IL VALORE STIMATO E' DI EURO QUARANTASEI NOVECENTOQUARANTADUE/00

**LOTTO D**

Terreno in agro di Castelmezzano (Pz) (PIENA PROPRIETA')

**DATI LOCALIZZAZIONE**

Comune	Foglio di mappa	Particelle	Qualità	Classe	Superficie (MQ)
Castelmezzano	32	15	Pascolo arborato	2	4125
Castelmezzano	32	16	Seminativo	4	1875
Castelmezzano	32	18	Seminativo	4	760
Castelmezzano	32	107	Pascolo arborato	2	353
<b>tot</b>					<b>7113</b>

**DATI VALUTAZIONE**

LOTTO D	Foglio di mappa	Particelle	VALUTAZIONE	% DEPREZZAMENTO	CAUSA
Terreno in agro di Castelmezzano	32	15,16,18,107	€/mq 5,00	10	Presenza di area boscata con taglio giovane ma strada di accesso impervia

VALORE STIMATO - LOTTO D				
SUPERFICIE (mq)	VALUTAZIONE	VALORE	% DEPREZZAMENTO	VALORE STIMATO
7113	€ 5,00	€ 35.565,00	10%	€ 32.008,50

IL VALORE STIMATO E' DI EURO TRENTADUEZEROZEROTTO/50

**RIEPILOGO LOTTI**

<b>LOTTO A</b>	Terreno in agro di Potenza - Loc. Rossellino (QUOTA ½)	€ 70.420,00
<b>LOTTO B</b>	Unità immobiliare in abitato di Pietrapertosa (Pz)	€ 189.140,00
<b>LOTTO C</b>	Terreno in agro di Pietrapertosa (Pz)	€ 50.295,00
<b>LOTTO D</b>	Terreno in agro di Castelmezzano (Pz)	€ 32.008,50
<b>TOTALE STIMATO</b>		<b>€ 341.863,50</b>

La presente relazione e i rilievi fotografici vengono trasmessi, secondo le indicazioni ai punti 11 e 12 dei quesiti, oltre che in forma cartacea (vedi allegati 3-4-5-6) anche su supporto informatico CD-rom. Completano e costituiscono parte integrante della presente perizia gli allegati di seguito elencati.

Il sottoscritto, ringraziando il G.E. dott.ssa Emanuela MUSI per la fiducia accordata, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Savoia di Lucania, 21.12.2011

f.to il CTU

**Dott. Ing. Rocco Di Biasi**



**ALLEGATI**

- |            |   |
|------------|---|
| Allegato_1 | comunicazioni alle parti  |
| Allegato_2 | richieste documentazioni, verbali sopralluoghi, quotazioni immobiliari        |
| Allegato_3 | visura, mappale, ortofoto con catastale, rilievo fotografico (lotto A)        |
| Allegato_4 | visura, mappale, planimetrie, licenza edilizia, rilievo fotografico (lotto B) |
| Allegato_5 | visura, mappale, ortofoto con catastale, rilievo fotografico (lotto C)        |
| Allegato_6 | visura, mappale, ortofoto con catastale, rilievo fotografico (lotto D)        |