

STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
C/DA CESARACCHIO, 21  
85020 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 - 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

N. 136/04 R.G.  
UDIENZA :  
23/04/2010

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato : dott.ssa Emanuela Musi

Causa Civile promossa da:

Contro:

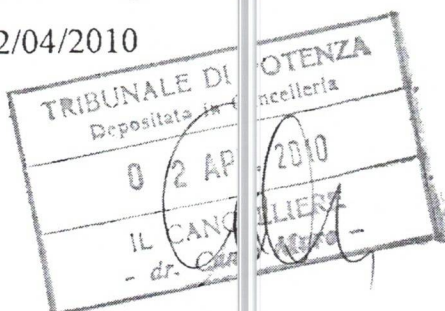
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati

- 1) Relazione tecnica
- 2) Planimetrie
- 3) Stampe fotografiche
- 4) Visure catastali
- 5) Certificati rilasciati dal Comune di Bella
- 6) Verbali d'accesso
- 7) Spese documentate
- 8) Parcella professionale
- 9) Allegati: A - B - C - D
- 10) Relazione tecnica su supporto informatico

Si restituiscono gli atti in originale-catastali a suo tempo ritirati.

Pietragalla, 02/04/2010

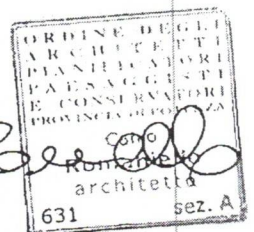


IL CTU  
Arch. Canio ROMANIELLO



STUDIO DI PROGETTAZIONE  
ARCH. CANIO ROMANIELLO  
C/DA CESARACCHIO, 21  
85020 PIETRAGALLA (PZ)  
TEL. 0971/740188 - 347/7699890  
E-mail: canioromaniello@tiscali.it

## Relazione tecnica



N.136 /04 R. G.



Al sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott. ssa Emanuela Musi  
TRIBUNALE DI  
POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Sezione Civile. Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
N.136/04 R.G tra ~~\_\_\_\_\_~~

Con provvedimento della S.V.I., il sottoscritto Arch. Canio ROMANIELLO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso codesto Tribunale, era nominato C.T.U. al fine di relazionare in merito ai quesiti formulati all'udienza di giuramento del 20/03/2009. A seguito di impegni lavorativi prorogabili il C.T.U. chiedeva in data 17/11/2009 una proroga dei termini per il deposito della relazione peritale, con disposizione del 03/12/2009 il G.E. autorizzava ad eseguire le operazioni sopra indicate con proroga per il deposito della relazione, fissando l'udienza per il giorno 23/04/2010. Esaminata la documentazione catastale depositata agli atti, fissava il primo accesso ai luoghi oggetto del Procedimento per le ore 10,30 del giorno 03/03/2010, invitando a presenziare alle attività tutte le parti, e dirette rispettivamente a:

- 1) ~~\_\_\_\_\_~~
- 2) Sig. ~~\_\_\_\_\_~~
- 3) ~~\_\_\_\_\_~~
- 4) ~~\_\_\_\_\_~~
- 5) ~~\_\_\_\_\_~~

ma con telegramma del 02/03/2010 l'esecutato comunicava l'impossibilità a presiedere al sopralluogo, quindi si rinviava alle ore 15,30 del giorno 10/03/2010 a mezzo telegramma del 06/03/2010.

All'ora suddetta del giorno in parola, gli esecutati il sig. ~~\_\_\_\_\_~~ e la sig.ra ~~\_\_\_\_\_~~ sono presentati sui luoghi oggetto di pignoramento, (il sig. ~~\_\_\_\_\_~~ con il Geom. ~~\_\_\_\_\_~~ in qualità di Consulente Tecnico di Parte e si è proceduto a visionare gli immobili oggetti di stima. Ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. e si determina quanto appresso:

## RESPONSA AI QUESITI:

### QUESITO N. 4:

Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà del [redacted] sono:

- 1) Terreni siti in agro di Bella foglio 39 particelle n. 706 - 709 alla C/da S. Antonio Casalini;
- 2) Fabbricato Rurale sito in agro di Bella foglio 39 particella n. 710 alla C/da S. Antonio Casalini.

**1 - 2) Terreni siti in agro di Bella foglio 39 particelle n. 706 - 709 alla C/da S. Antonio Casalini, e Fabbricato Rurale sito in agro di Bella foglio 39 particella n. 710 alla C/da S. Antonio Casalini.**

I terreni sono situati in una zona mitrofa del centro della contrada, sono di buona struttura e tessitura, hanno un andamento pressoché regolare, costituiscono un unico appezzamento, all'interno dei quali e poco distante dal fabbricato vi è anche un pozzo artesiano per la raccolta delle acque.

L'accesso ai fondi avviene mediante la vicina Strada Provinciale n. 67 per Baragiano Scalo. Allo stato attuale i terreni risultano essere coltivati.

Il fabbricato rurale si trova all'interno dei suddetti terreni, è composto da un unico corpo di fabbrica con sviluppo su un unico livello, con struttura in muratura e copertura a due falde con manto di tegole.

L'intero fabbricato realizzato alla fine degli anni ottanta si presenta in un discreto stato di manutenzione, con rifiniture del tipo economico, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.

L'immobile è adibito a deposito e composto da 3 locali entrambi con ingressi indipendenti, pavimentazioni in battuto di cemento e parte in pavimento industriale, finestre in ferro protette da grate e porte di accesso in ferro.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'immobile oggetto di esecuzione confina con terreni di proprietà dello stesso esecutato.

Terreni e Fabbricati Rurali alla C/da S. Antonio Casalini				Consistenza	Intestazione Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
39	706	Seminativo	3	406	[REDACTED]	€ 0,73	€ 0,63
39	709	Seminativo	3	13.788	[REDACTED]	€ 24,92	€ 21,36
39	710	Fabbricato Rurale		136 MQ	[REDACTED]		

Ai fini estimativi la superficie del fabbricato rurale pignorato è pari a 138,35 mq. Il calcolo della superficie commerciale e dell'immobile è definita dal seguente schema:

Calcolo superfici :

Fabbricato Rurale alla C/da S. Antonio Casalini			
descrizione	mq lordi	coef. abbattimento	mq netti
Superficie lorda	138,35	1,00	138,35
Superficie commerciale			138,35

Gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà della [REDACTED] sono:

- 1) Fabbricato sito in agro di Bella al foglio 23 particella n. 371 sub 3 - 4 - 5 - 6 alla C/da S. Antonio Casalini.

Questo è ubicato al centro della contrada, con affaccio sulla Strada Provinciale San Cataldo - Bella, nei pressi della chiesa, dell'ufficio postale e del campo di calcetto.

Lo stesso è composto da un unico corpo di fabbrica con sviluppo su tre livelli, piano sottostrada, piano terra e piano primo, realizzato in cemento armato, con solai in latero cemento e travetti tralicci, copertura a padiglione con quattro falde e con manto di tegole.


L'intero fabbricato realizzato nel 1995 si presenta in buono stato di manutenzione, con rifiniture del tipo civile, è stato realizzato anche l'isolamento dell'intera struttura (piano terra e primo piano) con un rivestimento protettivo isolante delle pareti esterne con il sistema a cappotto, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata.


Il piano sottostrada costituisce volume tecnico dal quale è stato ricavato un locale garage a servizio dell'abitazione principale.

Attualmente è adibito a lavanderia, con pavimentazione in battuto di cemento e privo di rifiniture interne, si presenta allo stato grezzo. Il portone d'accesso è una vetrata in alluminio.

L'immobile è censito al Comune di Bella, Catasto edilizio urbano foglio 23, particella 371 sub 5 categoria C/6 classe 2 consistenza 31 mq rendita € 28,82 intestato [REDACTED]

[REDACTED] (staria):

Garage al Piano Sottostrada alla C/da S. Antonio Casalini								
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
23	371	5	Garage Piano Sottostrada	C/6	2	31 MQ	 (proprietaria)	€ 28,82

Immobile al Piano Sottostrada alla C/da S. Antonio Casalini								
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Categoria	Classe	Consistenza	Intestazione Catastale	Rendita
23	371	6		In corso di costruzione			 (proprietaria)	

Al fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a 34,60 mq al Piano Sottostrada. Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita dal seguente schema:

Calcolo superfici :

Legnaia alla C/da S. Antonio Casalini PIANO SOTTOSTRADA			
descrizione	mq lordi	coef. abbattimento	mq netti
Superficie lorda	34,60	1,00	34,60
Superficie commerciale			34,60


Il piano terra la cui destinazione catastale è deposito, è adibito ad abitazione ed è composto da una cucina, un soggiorno-pranzo, un piccolo ripostiglio, tre camere da letto, un bagno di servizio ed un bagno nella zona notte ancora in fase di ultimazione.


I divisori interni sono del tipo a semplice fila intonacati e tinteggiati, i pavimenti tutti in monocottura di buona scelta ad eccezione del bagno ove vi è un pavimento ed un rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni a taglio termico sono in legno-alluminio con persiane in pvc a lamelle orientabili.

Due camere da letto ed il bagno hanno anche affaccio sul balcone posto sul prospetto posteriore, questo ultimo dotato di ringhiera in ferro battuto.

Il portone d'accesso all'abitazione e le porte interne sono in legno.

L'appartamento presenta rifiniture del tipo civile e si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile è censito al Comune di Bella, Catasto edilizio urbano foglio 23, particella 371 sub3 categoria C/2 classe 3 consistenza 115 mq rendita € 83,15 intestato a 

 (proprietaria):

Deposito a Piano Terra alla C/da S. Antonio Casalini				
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Rendita
23	371	3	Deposito Piano Terra	€ 83,15

Ai fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a 136,14 mq al Piano Terra. Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita dal seguente schema:

Calcolo superfici :

Abitazione alla C/da S. Antonio Casalini PIANO TERRA			
descrizione	mq lordi	coef. abbattimento	mq netti
Superficie lorda	132,10	1,00	132,10
Superficie servizi	16,15	0,25	4,04
Superficie balconi	10,40	0,50	5,20
<b>Superficie commerciale</b>			<b>136,14</b>

Il piano primo adibito ad abitazione è composto da 3 camere, una cucina, un soggiorno-pranzo e due bagni di servizio. L'accesso al piano primo avviene mediante una scala interna rivestita in marmo con passamano in legno.

I divisori interni sono del tipo semplice fila intonacati e tinteggiati, i pavimenti tutti in monocottura di media scelta ad eccezione del bagno e della cucina i quali sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni a taglio termico sono in legno-alluminio con persiane in pvc a lamelle orientabili.

Il soggiorno pranzo ha affaccio sul balcone posto sul prospetto anteriore, mentre sul prospetto posteriore le due camera da letto hanno affaccio su due singoli balconi.

Il portone d'accesso e le porte interne sono in legno.

L'immobile è censito al Comune di Bella, Catasto edilizio urbano foglio 23, particella 371 sub4 categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani rendita € 192,12 intestato a

Abitazione al Piano Primo alla C/da S. Antonio Casalini				
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Rendita
23	371	4	Abitazione Piano Primo	€ 192,12

Ai fini estimativi la superficie dell'immobile pignorato è pari a 139,70 mq al Piano Primo. Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è definita dal seguente schema:

Calcolo superfici :

C/da S. Antonio Casalini PIANO PRIMO			
descrizione	mq lordi	coef. abbattimento	mq netti
Superficie lorda var	132,10	1,00	132,10
Superficie balconi	15,20	0,50	7,60
Superficie commerciale			139,70

L'abitazione è dotata di impianti idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento con termocamino a legna.

**QUESITO N. 5:**

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Allo stato attuale l'abitazione oggetto di pignoramento sita nel Comune di Bella alla C/da S. Antonio Casalini foglio 23 particella 371 sub 3 - 4 - 5 - 6, risulta occupata al Piano Primo dalla sig.ra [redacted] al Piano Terra è occupata dal sig. [redacted] qualità di figlio della [redacted] con il proprio nucleo familiare composto da tre persone. Per i terreni siti in agro di Bella foglio 39 particelle n. 706 - 709 alla C/da S. Antonio Casalini allo stato attuale sono coltivati dall'esecutato nella figura del sig. [redacted] Per il fabbricato rurale sito in agro di Bella foglio 39 particella 710 alla C/da S. Antonio Casalini allo stato attuale risulta utilizzato dall'esecutato nella figura del sig. [redacted]

**QUESITO N. 6:**

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Il sig. [redacted] Bella il [redacted]  
La sig.ra [redacted] era coniugata in regime di separazione dei beni a seguito di atto del [redacted] del Notaio Adele De Bonis Cristalli.  
Il sig. [redacted]

**QUESITO N. 7 - 8:**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli



Dal rilievo effettuato sul posto si è constatato che vi sono alcune difformità tra quanto risulta in catasto, la D.I.A. presentata a suo tempo in Comune e lo stato dei luoghi. Il Piano Terra risulta accatastrato come deposito mentre realmente è destinato ad abitazione, inoltre tra la D.I.A. e la situazione reale vi sono delle variazioni sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni che le destinazioni d'uso.

### FABBRICATO RURALE

- Il fabbricato rurale è stato realizzato con Contributo della Legge 219/81 Pratica N.403, Decreto N. 386.

Il progetto principale è stato presentato in data 13/01/1984 dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ Il progetto prevedeva la ristrutturazione dell'abitazione rurale con annessi agricoli e la ricostruzione di annessi agricoli. I lavori iniziarono in data 08/06/1987.

Rispetto al progetto approvato dal rilievo effettuato sul posto emergono delle difformità, la struttura è priva di giunto tecnico ed all'interno di uno dei depositi è stato ricavato un piccolo bagno di servizio.

### TERRENI

- I terreni oggetto di pignoramento rientrano nella Zona "E" Verde Agricolo del P.d.F. del Comune di Bella. Come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bella e di seguito allegato, ricadono anche in Zona R/1 (Rischio Moderato), così come individuate dal Piano Stralcio per la tutela del Rischio Idrogeologico redatto dell'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Sele.

#### **QUESITO N. 10:**

Determini il valore con l'individuazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

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

Per determinare il valore reale ed attuale degli immobili ubicati nel Comune di Bella, lo scrivente C.T.U., ha tenuto a base i pezzi con i quali mediamente e nella zona, sono contratti immobili simili, tenendo presente in particolare quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per l'abitazione ubicata alla C/da S. Antonio Casalini il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 300,00 per il Piano Sottotrada, €/mq 600,00 per il Piano Terra ed €/mq 550,00 per il Piano Primo. Per quanto riguarda i terreni ubicati alla C/da S. Antonio Casalini si è proceduto ad eseguire indagini sul locale mercato immobiliare per fondi aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dai fondi oggetto di stima. A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per i terreni in esame il più probabile valore di mercato nella misura di €/mq 5,00 e per il fabbricato rurale €/mq 300,00.

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

Valore degli immobili							
Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore al mq	Valore totale	LOTTE
23	371	5	Garage alla C/da S. Antonio Casalini, piano sottotrada	34,60	€ 300,00	€ 10.380,00	€ 168.899,00
23	371	3	Abitazione alla C/da S. Antonio Casalini, piano terra	136,14	€ 600,00	€ 81.684,00	
23	371	4	Abitazione alla C/da S. Antonio Casalini, piano primo	139,70	€ 550,00	€ 76.835,00	
39	706		Seminativo	406,00	€ 5,00	€ 2.030,00	€ 112.475,00
39	709		Seminativo	13788,00	€ 5,00	€ 68.940,00	
39	710		Fabbricato Rurale	138,35	€ 300,00	€ 41.505,00	
						<b>€ 281.374,00</b>	<b>€ 281.374,00</b>

**- Individuazione dei lotti**

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

**1° LOTTO:**

Fabbricato sito in Bella alla C/da S. Antonio Casalini in Catasto foglio 23, individuato da:

- Il piano sottostrada particella 371 sub 5 C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita € 28,82, intestato alla sig.ra [redacted]. La superficie commerciale è di 34,60 mq.
- Il piano terra particella 371 sub 3 C/2, consistenza 115 mq, rendita € 83,15, intestato alla sig.ra [redacted]. La superficie commerciale è di 136,14 mq.
- Il piano primo particella 371 sub 4 A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 192,12, intestato alla sig.ra [redacted] (**proprietaria**). La superficie commerciale è di 139,70 mq.

Valore abitazione alla C/da S. Antonio Casalini, piano terra fg 23 part. 371 sub 3	€	81.684,00
Valore abitazione alla C/da S. Antonio Casalini, piano primo fg 23 part. 371 sub 4	€	76.835,00
Valore legnaia alla C/da S. Antonio Casalini, piano sottostrada fg 23 part. 371 sub 5	€	10.380,00
Totale valore 1° lotto		€ 168.899,00

## 2° LOTTO:

Terreni siti in agro di Bella alla C/da S. Antonio Casalini, **foglio 39 particelle n. 706 - 709** intestate al sig. [redacted] (**proprietario**), dalla **superficie complessiva di 14.194 mq**, e Fabbricato rurale **foglio 39 particella n. 710** intestato al sig. [redacted] (**proprietario**). La superficie commerciale è di mq 138,35.

Valore terreno seminativo fg. 39 part. 706	€	2.030,00
Valore terreno seminativo fg. 39 part. 709	€	68.940,00
Valore fabbricato rurale fg. 39 part. 710	€	41.505,00
Totale valore 2° lotto		€ 112.475,00

## DESCRIZIONE SCHEMATICA DEI LOTTI

1° LOTTO: **Proprietà** del fabbricato sito in Bella alla C/da S. Antonio Casalini, **piano sottostrada** foglio 23 particella 371 sub 5 C/6, classe 2, consistenza 31 mq; **piano terra**

foglio 23 particella 371 sub 3 C/2, classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 83,15; **piano primo**  
foglio 23 particella 371 sub 4 A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 192,12.

€ 168.899,00 (euro centesessantottomilaottocentonovantanove/00)

**2° LOTTO: Proprietà dei terreni situati in agro di Bella alla C/da S. Antonio Casalini, foglio 39**  
**particelle n. 706 - 709 dalla superficie complessiva di 14.194 mq, e Fabbricato rurale foglio**  
**39 particella n. 710.**

€ 112.475,00 (euro centodocimilaquattrocentosettantacinque/00)

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

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

Pietragalla, 02/04/2010



H.C.T.U.

Arch. Canio ROMANIELLO

