TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESPROPIAZIONE IMMOBILIARE

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

R.G. n° 176/2011

G.E. Dott.ssa Emanuela Musi

RELAZIONE TECNICA

Potenza 22/01/2014

Il C.T.U.

Ing. Fabrizio Cerverizzo

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da OMISSIS **.**

PREMESSA

Con propria ordinanza del 08/01/2013 il Giudice Istruttore Dott.ssa Emanuela Musi nominava lo scrivente consulente tecnico d'Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Nell'udienza del 17/05/2013, dopo il giuramento di rito, gli poneva i seguenti quesiti :

1) Se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art.567 C.p.c.(estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione;
2) Proceda ad una sommaria descrizione del bene;
3) Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
4) Dica dello stato di possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;

5) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
6) 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
7) Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
9) Determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
10) Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
11) Nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero;
12) Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;

13) Dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'incremento di valore di mercato del bene;
14) In caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima dell'immobile pignorato debba essere ridotto;
15) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto 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, località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione e 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);
16) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

Ancora il g.e. ricordava all'esperto che deve procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore, anche non costituito, e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa e

nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Lo scrivente accettava l'incarico e chiedeva ed otteneva :

- Termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il 20/09/13, per il deposito della relazione;
- Autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad eccedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, atti e documenti ivi depositati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione allegata al fascicolo ritirata in data 21/05/2013, ho iniziato le operazioni e indagini varie entro 10 giorni dal ritiro degli stessi fascicoli. Dopo le analisi e le indagini fatte ho fissato l'appuntamento per il sopralluogo, il giorno 17/06/2013 alle ore 9,00 presso l'immobile di proprietà del [redacted] in Potenza alla via Mazzini n.86. Sul posto è intervenuto solo il custode dott.Pisani, mentre era assente il [redacted] quindi non si è potuto effettuare l'accesso. Stessa cosa si è verificata il giorno 21/06/2013 per cui si è dovuto rimandare l'accesso a quando si fosse dovuti entrare con l'ausilio della forza pubblica. In realtà dopo alcuni mesi lo stesso [redacted] ha contattato il sottoscritto, e pertanto abbiamo fissato per il giorno 9/10/2013 l'accesso

all'immobile pignorato per effettuare la stima. Infatti alle ore 12 del 9/10/2013 alla presenza del custode dott.Pisani e del si è effettuato l'accesso, così come si evince dal verbale redatto nell'occasione (Allegato 1). Qui ho potuto effettuare un rilievo puntuale dell'immobile pignorato fotografandolo anche in tutti i dettagli. Mi sono recato poi più volte presso l'Ufficio del Territorio di Potenza, l'Ufficio del Catasto e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Potenza, dove ho eseguito numerose ed accurate visure e quindi ho potuto procedere alla stima finale dei beni e adempiere nel miglior modo possibile al mandato conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI

1) La documentazione di cui all'art.567 C.p.c. è risultata completa e depositata agli atti entro i termini prescritti dalla legge;
2) L'immobile pignorato si trova nel Comune di Potenza e in particolare alla via Mazzini n.86. E'un appartamento civile facente parte di una palazzina di sei piani in cemento armato costruita negli anni '70, ubicato al terzo piano dello stesso. Tale appartamento è formato da un lungo corridoio, una cucina, un bagno, un soggiorno e due stanze da letto. Una saltuaria manutenzione ha comportato nell'intero appartamento una condizione attuale di usura generalizzata.
3) Al momento, così come indicato nell'atto di pignoramento, i beni sono così individuati catastalmente al Catasto Fabbricati di Potenza:
    - Fabbricato adibito a civile abitazione al foglio 48 particella 864 sub 26, piano 3 cat.A/3 classe 5 conistenza 4,5 vani e rendita €225,65;

4) L’immobile oggetto del pignoramento è di proprietà al 100% di [redacted] ed è attualmente occupato dallo stesso che è residente presso lo stesso.

5) Il debitore [redacted] è separato ed è in regime di separazione dei beni.

6) Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni che resteranno a carico dell’acquirente.

7) Non vi sono vincoli, formalità e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

8) I beni risultano avere la regolarità urbanistica.

   L’immobile pignorato, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto a proposito all’Ufficio Tecnico del Comune di Potenza, ha i seguenti parametri urbanistici:

   - L’immobile si trova nell’Ambito Urbano su suolo urbanizzato, su un “Tessuto prevalentemente residenziale ad impianto unitario compato”come definito dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente della Città di Potenza.

9) <u>Stima degli immobili:</u>

   L’obiettivo della stima è quello di stabilire il più probabile “valore venale o di libero mercato”. Essendo nel caso specifico i beni da stimare un fabbricato, si sono considerati come parametri di riferimento lo stato di manutenzione e di conservazione, data di costruzione, superficie ed esposizione, ubicazione, qualità di impianti e rifiniture.

Si è utilizzato, per quanto possibile, il metodo della stima sintetica mediante confronto diretto con valori di beni analoghi o simili nelle aree ricadenti nella stessa zona o adiacenti, di cui si sono registrate compravendite. Inoltre si è comparato tali valori con quelli della Banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, attribuendo alla fine un valore ritenuto congruo grazie all'attenta conoscenza del mercato immobiliare per esperienza professionale.

Per l'immobile sito in via Mazzini al numero civico 86 in Potenza si ritiene di attribuire tali valori unitari alle superfici lorde in questione:

- pari a € 1.800,00 al m^2 per le superfici abitabili

La stima del valore dell'immobile è pertanto la seguente:

A. Fabbricato adibito a civile abitazione al foglio 48 particella 864 sub 26 del Comune di Potenza, piano 3:

<u>Superficie immobile:</u>

Superficie lorda abitabile m^2 115,4 x **€ 1.600,00** = **€ 184.640,00**

Superficie balcone m^2 6,16 x **€ 1.000,00** = **€ 6.160,00**

10) Essendo l'immobile pignorato indivisibile, non è possibile procedere alla vendita in lotti separati del bene pignorato.

Si è pertanto individuato un unico lotto con la relativa stima:

<u>Lotto 1</u>

Piena proprietà di una abitazione al foglio 48 particella 864 sub 26 del Comune di Potenza, piano 3 di un fabbricato sito in via Mazzini n.86.

Pari ad un valore dell'unico lotto di € 190.800,00

11) Non ci sono beni pignorati pro quota.

12) Date le caratteristiche dell'immobile stimato, dopo varie indagini effettuate riguardo ad un eventuale canone di locazione dello stesso, si è concluso che data la dimensione, la posizione e l'usura dello stesso; il possibile canone di locazione dell'appartamento è di circa **€ 500,00** mensili.

Ritiene, pertanto, lo scrivente di aver dato esauriente risposta ai quesiti posti dall'Autorità Committente e, comunque, rimane a completa disposizione della stessa per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza.

Potenza, lì 22 Gennaio 2014.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Cerverizzo

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da .

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO n°1 – Verbali del Sopralluogo

ALLEGATO n°2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO n°3 – Stralcio della planimetria digitalizzata del foglio catastale 48 del Comune di Potenza(PZ)

ALLEGATO n°4 – Planimetria digitalizzata del fabbricato

ALLEGATO n°5 – Riepilogo sintetico dei lotti di vendita

IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(Consulenza tecnica di Ufficio nel procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da .)

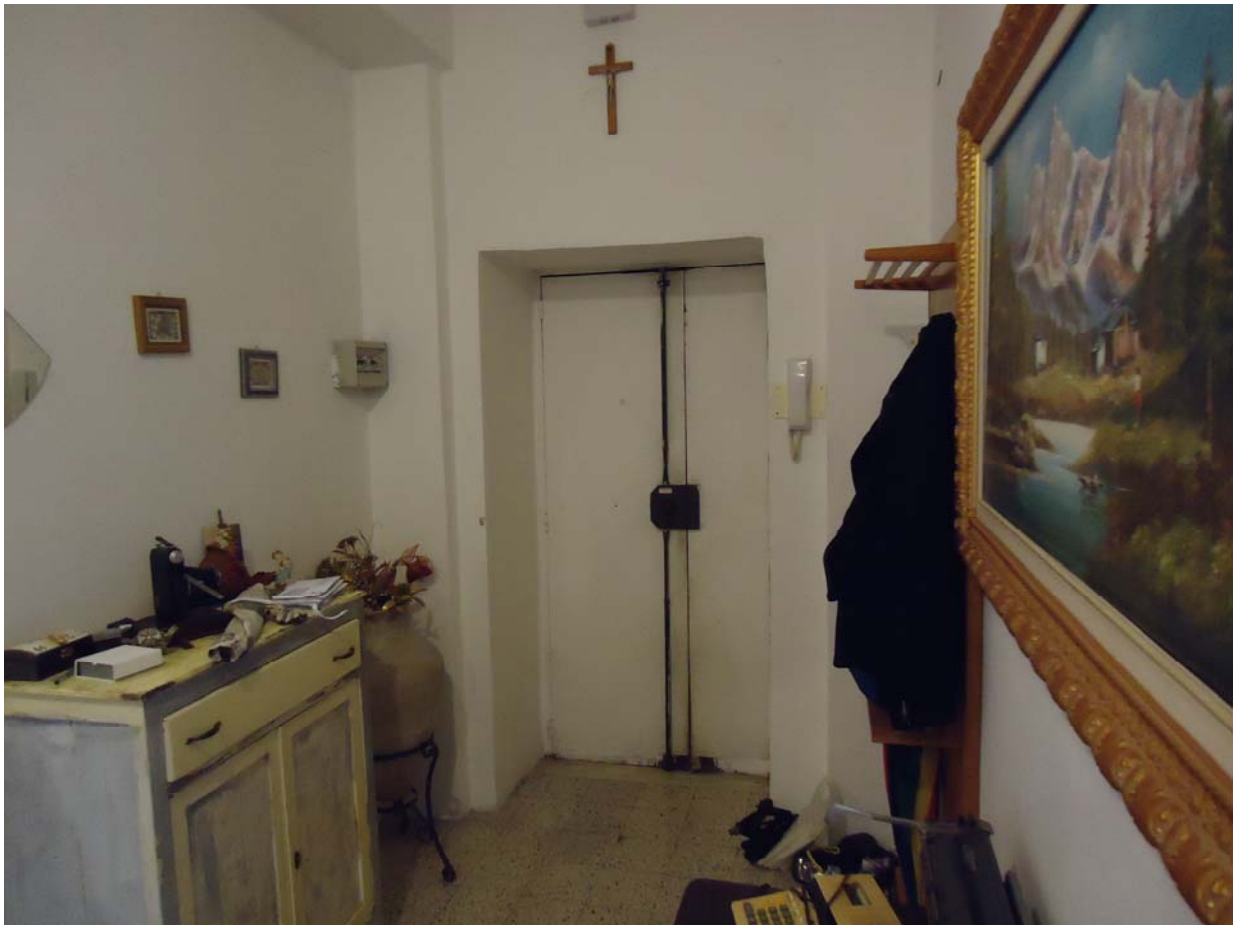
IL C.T.U.

Dott.Ing.CERVERIZZO Fabrizio

Esterni fabbricato alla via Mazzini (PZ) - particella 864 al foglio 48

Esterni fabbricato alla Mazzini a Potenza(PZ) - particella 864 al foglio 48

Porta d’ingresso appartamento - particella 864 al foglio 48 sub26



Interni appartamento(corridoio) - particella 864 al foglio 48 sub26

Interni appartamento(stanza studio) - particella 864 al foglio 48 sub26

Interni appartamento(stanza letto) - particella 864 al foglio 48 sub26

Interni appartamento(bagno) - particella 864 al foglio 48 sub26

Interni appartamento(stanza salone) - particella 864 al foglio 48 sub26

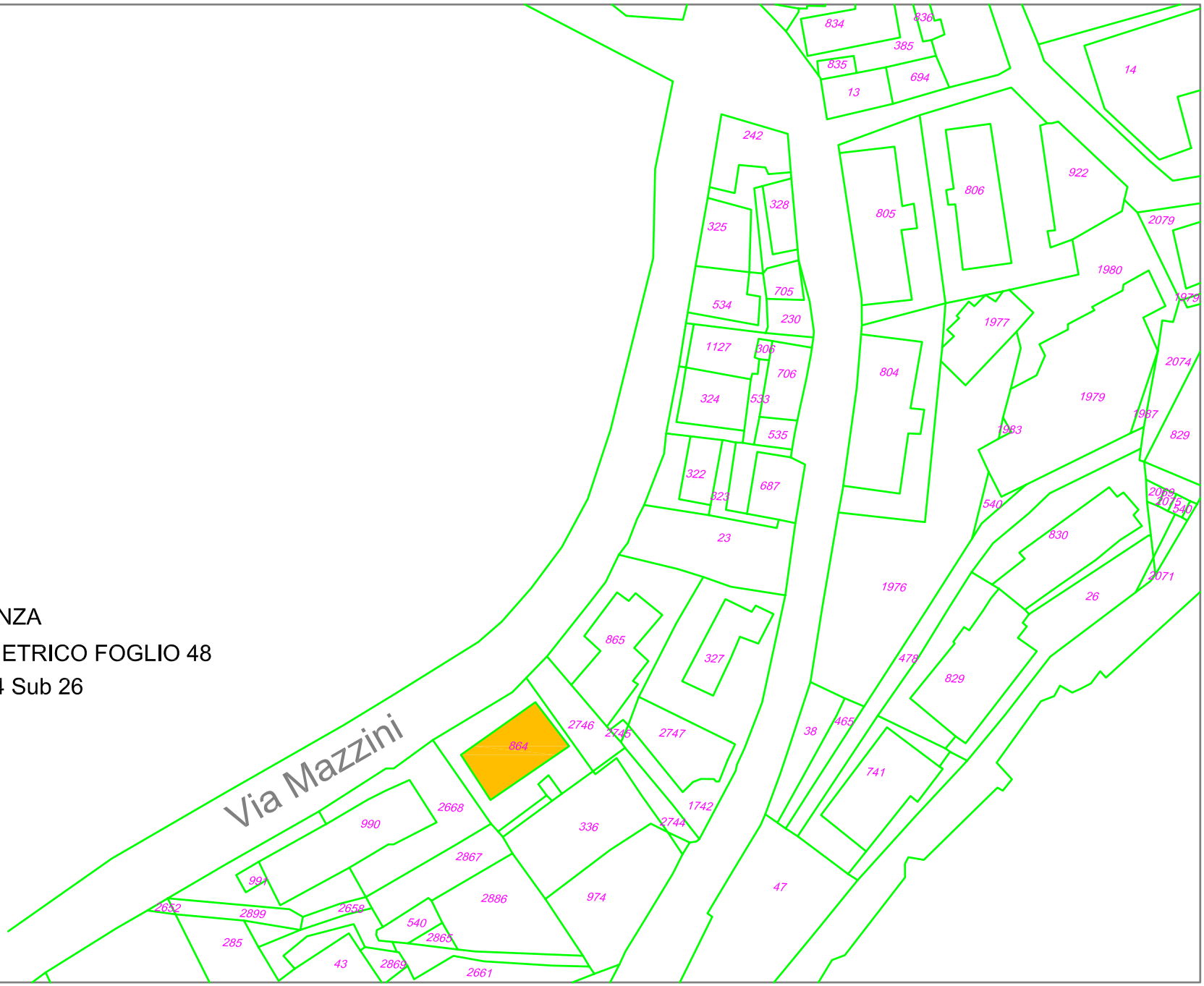
Interni appartamento(cucina) - particella 864 al foglio 48 sub26

COMUNE DI POTENZA

STRALCIO PLANIMETRICO FOGLIO 48

PARTICELLA N°864 Sub 26

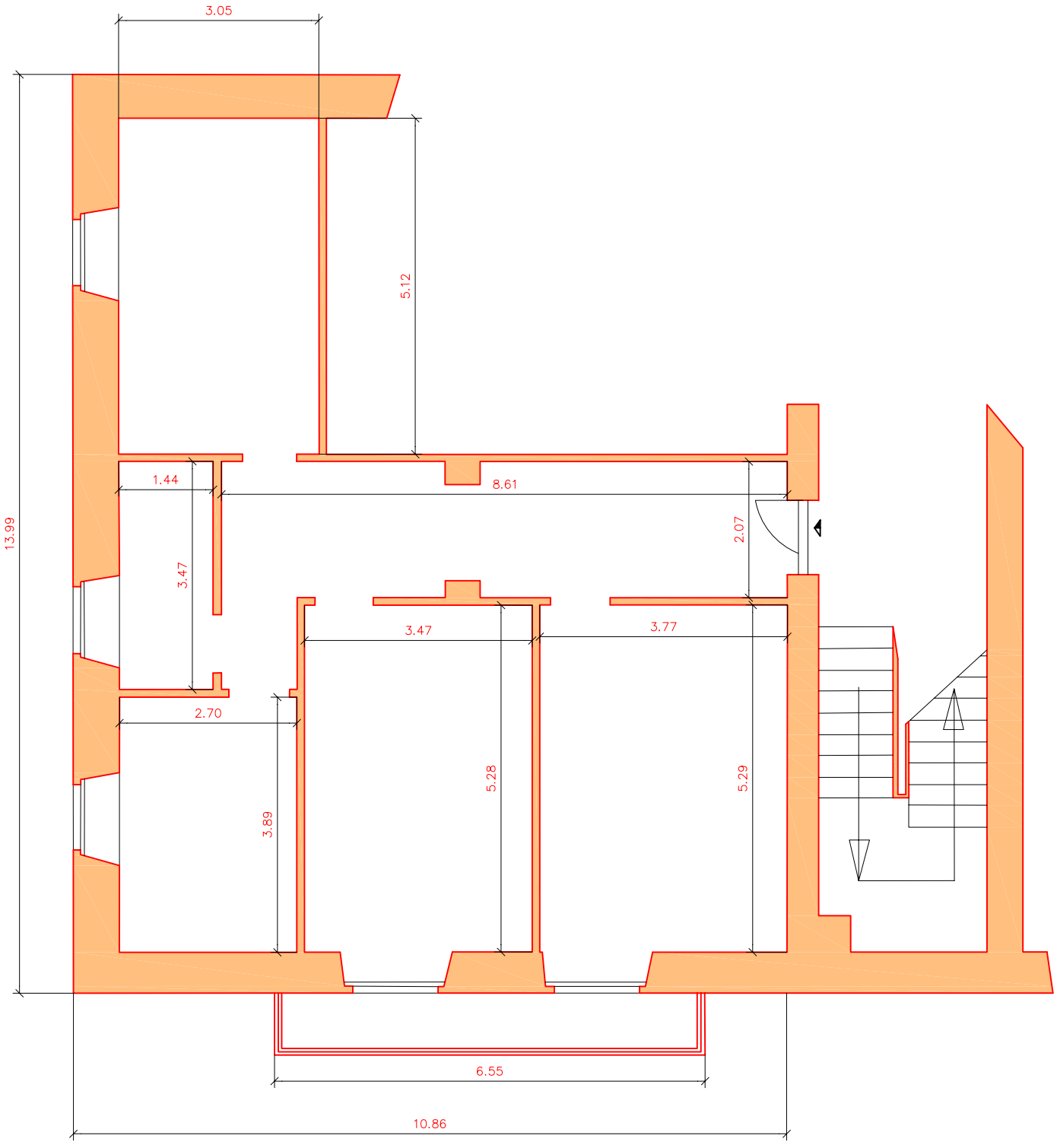
ALLEGATO 3



IMMOBILE IN POTENZA ALLA VIA MAZZINI n.86

foglio 48 PARTICELLA 864 sub 26 piano terzo

ALLEGATO 4



ALLEGATO 5

Lotto	**Partita**	**Foglio**	**Particella**	**Estensione**	**Coltura**	**Vani e accessori**	**Numero civico**
1	-	48	864 sub 26	Abitabile 115,4 m^2 ; balcone 6,16 m^2	-	4,5	Via Mazzini n.86 POTENZA (Pz)