



TRIBUNALE DI POTENZA – SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO RGEI n. 64/2017

RELAZIONE DI STIMA

Potenza, 15 Novembre 2023

Il CTU

Dott. Arch. Vincenza Molinari

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vincenza Molinari'.



RELAZIONE DI CTU: STIMA IMMOBILI

PROCEDIMENTO RGE n. 64/2017

PREMESSA - CONTROLLO PRELIMINARE (ex art. 567 c.p.c.)	pag. 2 - 3
SCOPO PERIZIA: QUESITI	pag. 4
RISPOSTE ai QUESITI	pag. 5 - 49
QUESITO 1 DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.	pag. 5
QUESITO 2 ELENCO, INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI DI CIASCUN LOTTO	pag. 6 -7
QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENE PIGNORATO	pag. 8-11
QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO LOTTO	pag. 11
QUESITO 5 RICOSTRUZIONE PASSAGGI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.	pag. 12-13
QUESITO 6 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI	pag. 13
QUESITO 7 STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag. 13
QUESITO 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 13
QUESITO 9 VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 13
QUESITO 10 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 13
QUESITO 11 INFORMAZIONI SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pag. 13
QUESITO 12 VALUTAZIONE DEI BENI	pag. 14 -
QUESITO 13 VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI	
QUESITO 14 CERTIFICAZIONI	pag. 18



A) PREMESSA

La sottoscritta arch. MOLINARI VINCENZA, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Potenza, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, presso il tribunale di Potenza, è stata nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto del giudice dell'esecuzione di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., in data 01.08.2018 per la procedura n. RGE 64/2017, tr [REDACTED] on l'incarico di redigere la presente consulenza per la valutazione di Terreni e Fabbricati, di proprietà dell'esecutato ed ubicati in Picerno, alla via Pietro Nenni, snc. iscritti al Catasto del Comune di Picerno.

ELENCO IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati iscritti al **Catasto Fabbricati** e **Terreni** del comune di Picerno (PZ), al foglio 33, sono costituiti da:

1. **Edificio in costruzione** sito alla via Pietro Nenni, s.n.c., iscritto al catasto Fabbricati al fg. 33, p.lla 1099,
2. **Terreno** iscritto al catasto Terreni al fg. 33, p.lla 1098, seminativo arborato, Classe 4 -are 3,68 – R.D. euro 0,10 – R. A. euro 0,34;
3. **Terreno** iscritto al catasto Terreni al fg. 33, p.lla, 1100, relitto stradale-are 1.73 – senza redditi.

Gli immobili sopra descritti sono stati oggetto di esecuzione immobiliare con Atto di Pignoramento notificato a mezzo Ufficiale giudiziario, Tribunale di Potenza, il 26/01/2017 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di pubblicità Immobiliare di Potenza, ai numeri di registro generale n. 10554 e registro particolare n. 8980 in data 14/06/2017 a favore della Società C.B.L. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva effettuata dal notaio dottor Alessandro Serioli, iscritto al Collegio notarile del Distretto di Brescia, con studio a p.zza Generale Ronchi, 7 - 25043 Breno (BS).
- 2) L'immobile sito in PICERNO, alla via Pietro Nenni s.n.c., è un Fabbricato in costruzione, iscritto al catasto Fabbricati del Comune di Picerno, al foglio 33, particella 1099 di are 2.39 alla via Pietro Nenni snc, piano T-1-2 - in corso di costruzione;
- 3) I terreni di pertinenza del fabbricato, sono censiti al foglio 33 del catasto terreni del comune di Picerno con le particelle: 1098 -Seminativo arborato – Classe 4 – Are 3.68 – Reddito dominicale euro 0,10 - Reddito agrario, euro 0,34; e 1100 – Relitto stradale – Are 1.73
- 4) La suddetta certificazione notarile risale all'atto di vendita concluso in data 27/03/1971 per atto redatto dal notaio Maria Teresa Millozza, n. 6.015 di repertorio del terreno edificatorio nel 1955, di mq. 420, al N.C.T., al foglio 48 particella 207/c., sul quale è stato edificato l'immobile.



- 5) Nella certificazione presentata dal creditore precedente:
- a) sono stati riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
 - b) Manca la continuità della trascrizione degli intestati per la p.lla 1100 e 1101 (soppressa);
 - c) Il creditore precedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

B) SCOPO DELLA PERIZIA

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai **quesiti** posti nel verbale di Giuramento che sono sintetizzati di seguito.

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

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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.



- Anche per la p.lla 1099 si pone il problema della mancanza di trascrizione riguardo alla parte derivante dalla soppressione della p.lla 1101 di 62 mq. Di questo si terrà conto nella valutazione dei costi per l'accessione invertita.



Figura 2- Ortofoto 2017: particolare Via Pietro Nenni e il fabbricato pignorato, evidenziato dal cerchio.

Ortofoto 2017 - IL Fabbricato è individuabile dalla sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI come di seguito riportate e inserite nell'allegato 3 di questa relazione.



Figura 2 - Ortofoto 2017 con la sovrapposizione delle particelle catastali: particolare via Pietro Nenni



RISPOSTA al QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L' IMMOBILE NON PUO' ESSERE DIVISO IN LOTTI

Dalla ricerca fatta presso l'archivio della Regione Basilicata, Dipartimento Infrastrutture e mobilità, Ufficio Difesa del Suolo, è risultato che le strutture non sono state mai collaudate.

Sono regolarmente state effettuate le denunce delle opere in c.a. da realizzare e sono stati indicati i nomi e i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei Lavori e del costruttore. Il direttore dei lavori ha redatto l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente, ed è stata allegata la contestuale accettazione dell'incarico, da parte del collaudatore per il collaudo finale ed in corso d'opera e la dichiarazione che avrebbe espletato l'incarico entro sessanta giorni dell'avvenuto completamento delle strutture comunicatogli dal Direttore dei Lavori.

Al comune non è stata trovata alcuna relazione a struttura ultimata né alcun certificato di collaudo.

La conformazione dell'edificio si presta ad una divisione in due e anche più lotti, tuttavia per la mancanza del certificato di Ultimazione ed il Collaudo delle strutture sarà necessario vendere l'immobile ad un unico acquirente che possa trovare conveniente acquistare la struttura al "rustico" tenendo conto che per essa sono stati già pagati:

- la struttura in c.a ;
- il terreno;
- le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, ed il contributo di costruzione;

e che attualmente per essere utilizzata dovranno essere effettuati i seguenti interventi:

- a) Collaudo statico perché senza di esso non si può ottenere il certificato di Agibilità;
- b) Il completamento degli impianti;
- c) Il completamento delle finiture.

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Picerno in via Pietro Nenni ed è costituito da un fabbricato, completato solo nella struttura in cemento armato e nella copertura. Il fabbricato di dimensioni in pianta pari a circa metri 23.50 x 10,00, è costituito da due corpi di fabbrica di diversa altezza, con una distribuzione verticale su quattro livelli in parte sovrapposti ed in parte sfalsati. Il primo livello, parzialmente interrato è destinato a box auto e si accede dalla particella 1100. Il secondo livello, con accesso diretto da via Pietro Nenni, è destinato a locali commerciali. I due livelli superiori destinati alla residenza, prevedono tre distinte abitazioni alle quali si accede con ingressi indipendenti sempre dalla via Pietro Nenni.



La struttura del fabbricato è stata realizzata con Travi rovesce in fondazione, setti murari, pilastri e travi a spessore, solette balconi in c.a., solai in latero-cemento (costituiti da travetti prefabbricati in c.a., ed elementi di alleggerimento in laterizio con soletta superiore in c.a.).

Descrizione generale - (Quartiere e zona urbana)

L'estensione dei terreni, calcolata nel progetto approvato, in mq. 780, costituiva la dimensione di un unico lotto edificabile, ricadente in zona regolamentata dal Piano particolareggiato, e interamente in zona BC3 dell'attuale vigente PRG in un lotto "A" della variante al Piano particolareggiato di zona "Chiuse". In tale zona secondo le Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.):

- *È prevista la realizzazione di fabbricati per civile abitazione con la previsione delle seguenti destinazioni: residenze, uffici, attività commerciali, piccole attività artigianali non rumorose ed inquinanti, depositi ed autorimesse.*
- *Il calcolo della cubatura dei fabbricati deve essere eseguito con criteri geometrici e va esteso a tutte le pareti del fabbricato emergenti, dal piano stradale.*
- *I balconi e le logge aperte, gli attici traforati, i pergolati, le balaustre e tutte le analoghe strutture sono da escludersi dal computo dei volumi.*
- *I portici non vengono calcolati nelle cubature a condizione che, se superano 1/5 della superficie coperta, devono essere ceduti, per la parte eccedente, per spazi ad uso pubblico.*
- *I vani racchiusi da vetrate, purché la loro superficie complessiva non sia superiore ad 1/6 di quella del portico, non sono considerati, quale cubatura.*
- *L'indice fondiario sarà minore o pari a 2 mc/mq.*
- *La distanza tra le pareti finestrate prospicienti spazi pubblici non potrà essere inferiore a 10.00 ml, nel caso in cui tra i fabbricati non siano compresi spazi pubblici, tale distanza non sarà inferiore a 8.00 ml.*
- *La distanza dai confini con le zone omogenee destinate a verde pubblico attrezzato o ad uso agricolo dovrà essere maggiore o uguale alla metà dell'altezza massima del fabbricato, comunque, mai inferiore a 5.00 ml.*
- *La distanza dai confini con altre zone omogenee dovrà essere maggiore o uguale a 5.00 ml.*
- *L'altezza degli edifici non potrà essere superiore a 10.50 ml per il fronte a valle e 7.50 ml per il fronte a monte.*
- *Nel caso di costruzione terrazzata l'altezza massima del fronte si calcolerà quale media delle altezze relative ad ogni terrazzamento (in corrispondenza dei giunti) sulla sistemazione esterna, sempreché siano previste rientranze di almeno 5.00 m e che tali rientranze siano individuabili strutturalmente.*

L'area nel Regolamento Urbanistico, vigente, rientra nel perimetro "Piani Attuativi vigenti" (tav 7, Regimi di intervento, ultimo agg. 2012) in attuazione di piani attuativi (Intervento diretto o in attuazione di piano Operativo, art. 16 N.T.A.) **TC**. Le aree private edificate e gli edifici disciplinati dal presente articolo sono comprese in tessuti urbanistico-edilizi di recente formazione consolidati e sono destinate prevalentemente ad usi residenziali. Per tale unità urbanistico-edilizie, sono previsti,



di norma, interventi di conservazione e riqualificazione dell'esistente mediante interventi diretti. Le aree e gli edifici interessati sono compresi nelle zone omogenee del vigente PRG: BE1- BE2-**BC3** - BC4 ecc. Gli interventi sono stati attuati sulla base di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica che vengono sostanzialmente recepiti e riproposti dal RU, in particolare per le aree non ancora attuate. Per gli edifici esistenti, se legittimamente autorizzati o oggetto di condono e successiva sanatoria è consentito il mantenimento delle attuali volumetrie, con il vincolo di inedificabilità delle relative aree inedificate asservite per la realizzazione degli interventi costruttivi.

Per gli edifici esistenti, o da realizzare e per i nuovi, oltre alle abitazioni sono ammesse le seguenti destinazioni: negozi e pubblici uffici, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, bar pensioni, locande, sedi per attività culturali, e di spettacolo, garages, magazzini e depositi, laboratori artigiani, a condizione che non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive, e che, comunque, siano compatibili con la destinazione residenziale della zona.

DESCRIZIONE LOTTO

Il corpo di fabbrica più alto, ha l'accesso degli appartamenti sul lato a monte di via Pietro Nenni, ed è costituito da tre piani fuori terra prospicienti la strada che procede verso valle. Direttamente dal piano strada è possibile accedere all'appartamento del secondo livello; dalla scala esterna sarà possibile accedere all'appartamento del terzo livello.

Al piano terra sono locali commerciali con accesso autonomo dalla strada che scende a valle.

La superficie totale lorda destinata ai due appartamenti è pari a mq **319,75**

La superficie lorda del locale commerciale è pari a mq. **161,61**



Foto 1 - Il corpo di fabbrica più alto visto da via Pietro Nenni, lato monte, con due piani fuoriterra.





Foto 3 - Il corpo di fabbrica più alto visto da via Pietro Nenni, nel tratto in discesa, con i tre piani, per tre lati completamente fuori terra.

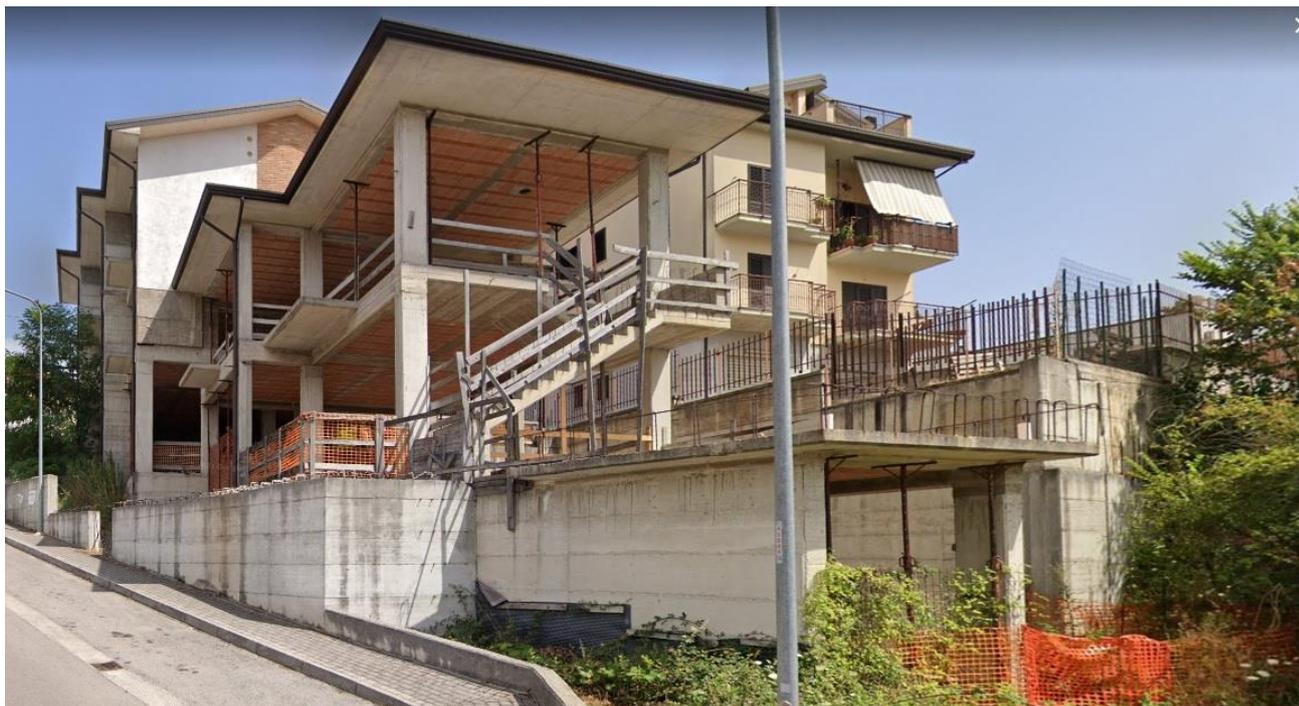
Il corpo di fabbrica più basso è costituito da due piani fuori terra lungo via Pietro Nenni e comprende: il piano rustico di un appartamento al 1° piano, collegato da scala esterna autonoma, della superficie lorda pari a mq. **69,10** e un locale commerciale al piano terra, e con accesso al lato strada, con una superficie lorda di mq. **53,53**



Foto 4 - Il corpo di fabbrica con due piani fuori terra



Foto 4 Il corpo di fabbrica con due piani fuori terra visto da valle. . Al piano terra, secondo il progetto autorizzato, sono gli spazi per i locali con destinazione commerciale e al primo piano, è il rustico del terzo appartamento.



Al piano seminterrato sono i locali garages accessibili solo dalla particella 1101, per la quale è stata cancellata la trascrizione del Pignoramento, e anche questi locali non rientrano nella trascrizione del pignoramento e restano intestati all'esecutato.

RISPOSTA QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Attualmente il bene pignorato è censito al N.C.E.U. di Picerno al fg 33 ed individuato dalle seguenti particelle:

- P.lla 1099, Fabbricato censito sia al Catasto fabbricati sia al catasto terreni;
- P.lla 1098, Corte pertinenziale del fabbricato in costruzione, censito al Catasto terreni.

Ita essere
ome indi



Comune	Catasto	Foglio	particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Superficie Totale
Picerno	F	33	1099		in corso di costruz.					
Indirizzo				VIA PIETRO NENNI SNC piano: T-1-2;						
INTESTATO										
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONRI REALI		
								(1) Proprieta` per 1/1		
DATI DERIVANTI DA				COSTITUZIONE del 17/06/2015 protocollo n. PZ0072453 in atti dal 17/06/2015 Registrazione: ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PZ0072446 DEL 17/06/2015 (n. 72446.1/2015)						

Comune	Catasto	Foglio	particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)		Deduz.	Reddito	
							Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Picerno	T	33	1099			ENTE URBANO	02	39			
Indirizzo				VIA PIETRO NENNI SNC piano: T-1-2;							
INTESTATO											
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONRI REALI			
								(1) Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA :				Tipo mappale del 17/06/2015 protocollo n. PZ0072446 in atti dal 17/06/2015 presentato il 17/06/2015 (n.72446.1/2015)							

Comune	Catasto	Foglio	particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)		Deduz.	Reddito	
							Ha	are ca		Dominicale	Agrario
Picerno	T	33	1098				03	68		Euro 0,10	Euro 0,34
Indirizzo				VIA PIETRO NENNI SNC piano: T-1-2;							
INTESTATO											
DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONRI REALI			
								(1) Proprieta` per 1/1			
DATI DERIVANTI DA :				Tipo mappale del 17/06/2015 protocollo n. PZ0072446 in atti dal 17/06/2015 presentato il 17/06/2015 (n.72446.1/2015)							

Confini - L'immobile catastalmente è individuato dalle particelle 1098 e 1099, confina con le particelle 729, 1100, e strada pubblica.

La p.lla 1100 è la particella di proprietà dell'esecutato che non rientra nel pignoramento perché per essa, manca la continuità di trascrizione ventennale.



RISPOSTA QUESITO n. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1 Piena ed intera proprietà di un Fabbricato “al rustico”, completato solo nella struttura in c.a. e nella copertura, alla via Pietro Nenni in Picerno, costituito da due piani destinati ad abitazione nel corpo di fabbrica più alto, di superficie lorda pari a mq. 158,33 per piano. Un solo piano destinato ad abitazione nel corpo di fabbrica più basso, per una superficie lorda di mq. 69,10.

Al piano terra, infine sono due locali destinati ad uso commerciale, accessibili dal piano strada, per una superficie di mq. 116,48, nel corpo di fabbrica più alto, e di mq. 54,33 nel secondo corpo di fabbrica. In catasto Fabbricati al fg 33 p.lla **1099** e catasto terreni p.lla **1098**.

PREZZO BASE Euro 251.183,44



RISPOSTA QUESITO n. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In data **27 marzo 1971** la [redacted] trasferì al sig. [redacted] **di proprietà lio 33 con la particella 179 di are 7.80.**

(atto del notaio Maria Teresa Millozza, n. 6.015 di repertorio, registrato a Picerno il 13 aprile 1971 al n. 34 e trascritto a Potenza il 16 aprile 1971 ai nn. 8.346 R.G. e 8.822 R.P.)

Nel **1996** il Comune di Picerno, stabiliva di alienare, con delibera n. [redacted] comunale del **05/09/1996** (delibera divenuta esecutiva in data 28/9/1996) al sig. [redacted] **il terreno di proprietà comunale alla C.da Chiuse, ex strada comunale di mq. 235, e di acquistare in [redacted] terreno contraddistinto alla p.lla 179/b del foglio di mappa 33, di proprietà del suddetto [redacted] Il l **19 ottobre 2000** con il frazionamento n. 2988 (protocollo n. 79452) approvato da Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Potenza, **la particella 179 di are 7.80, fu soppressa e furono costituiti le particelle 728 di are 5.45 e 729 di are 2.35.****

Con c [redacted] **ta dell'otto marzo 2004** (vedi **alleg XXXX**) il **comune** di Picerno alienava, al sig. [redacted] **il terreno** di proprietà comunale alla C. [redacted] via Pi [redacted] inante con terreno di proprietà del sig. [redacted] [redacted] salvo altri, iscritto al Catasto Terreni di Picerno al foglio [redacted] va in permuta " *il terreno des [redacted] llargamento comunale in via Pietro Nenni confinante con: strada comunale, proprietà [redacted] alvo altri nel catasto terreni di detto Comune al foglio 33, particella 729 seminativo cl. 4 [redacted] ca. 35 R.D. euro 0,06 R.A. euro 0,22.*"

Con contratti di donazione conclusi in data **20 settembre 2015**, per atto redatto dal notaio Adele De Bonis Cristalli, n. 6.592 di repertorio e n. 437 di raccolta, registrati a Potenza il 22 settembre 2005 al n. 855, serie IV e trascritti a Potenza il 23 settembre 2005 ai nn. 17.058 e 17.059 R.G. e 11.405 e 11.406 R.P. :

- A) Il sig. [redacted] trasferì a [redacted] che acquistò, il diritto di proprietà del ter [redacted] **al fg. 33 con la p.lla 7**
- B) [redacted] trasferirono al signor [redacted] [redacted] amento di terreno in Comune di Picerno [redacted] I Catasto dei Terreni al **foglio 33 con la particella 730 di are 2.35.**

Infine nel **2015**, giusta denuncia di cambiamento nello stato dei terreni n. **72446**, **approvata** dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto di Potenza, il **17 giugno 2015**:

- La p.lla **728 di are 5.45** fu soppressa e furono costituite le p.lle **1098 di are 3.68** e **1099 di are 1.77**;
- La particella **730 di are 2.35** fu soppressa e furono costituite le p.lle **1100 di are 1.73** e **1101 di are 0.62**;
- La p.lla **1101 di are 0,62** fu soppressa ed unita alla **p.lla 1099 di are 1.77**, già all'urbano, che assunse l'estensione di **are 2.39**.



RISPOSTA QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il Fabbricato, costituito da due corpi di fabbrica di diversa altezza, è stato realizzato solo nella struttura portante costituita da: Travi rovesce in fondazione, setti murari, pilastri e travi, solai in latero- cemento, costituiti da travetti prefabbricati in c.a., ed elementi in laterizio di alleggerimento con soletta superiore in c.a. e solette balconi in c.a. Realizzato in zona BC3 Piano di lottizzazione del PRG.

Le strutture del fabbricato sono state realizzate con:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2 del 20/1/2006** con Parere Favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale in sostituzione della Commissione Edilizia giusta **Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 5/8/2005, Per la costruzione di un Fabbricato Per Civile Abitazione e Locali Commerciali alla via Pietro Nenni – Zona BC3 Lotto A.** Parere sismico n. 2714 del 27/10/2005
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 38 del 18/12/2006** quale variante del permesso di costruire n.2. del 20/1/2006.
- **DIA n. 20 del 15/04/2011**, variante al permesso di costruire n. 02/2006 e successiva variante n.38 del 28.12.2006 è stata ritrovata in una delega datata al 19/06/2012 è una [REDACTED] rappresentare in tutte le fasi relative alla realizzazione del marciapiede comunale autorizzandolo a decidere su eventuale modifiche al tracciato per la realizzazione di parcheggi pubblici e sistemazione esterna lungo via Pietro Nenni (aderente alla sua proprietà) in accordo alle esigenze pubbliche.
-
- Il sig. [REDACTED] nella delega si presenta come proprietario del terreno sito in via Pietro Nenni, oggetto di costruzione di un fabbricato per civile abitazione di cui è titolare del permesso di costruire n. 02/2006 e successiva variante n.38 del 28.12.2006, rinnovato con DIA n. 20 del 15/04/2011.
-

Il deposito dei calcoli strutturali è stato effettuato allo sportello unico dell'Edilizia del Comune di Picerno, dal progettista e direttore dei lavori, ing. Curcio Gianvito, via Albini, 8 Picerno, iscritto al n. 1161 all'ordine degli ingegneri di Potenza, in Tre depositi:



- **27/10/2005, prot. N. 2714** Lavori per la costruzione di un fabbricato alla località Chiuse. Variante al progetto presentato per il **il Permesso di costruire n.2 del 20/1/2006.**
- **24/08/2006, prot. n. 3771** Lavori di Costruzione di un fabbricato alla località Chiuse. **Variante al progetto depositato in data 27.10.2005 al n. 2714.**

Con la **variante al permesso di costruire n.2 del 20/1/2006** i tre appartamenti, già previsti nel primo progetto, sono stati riprogettati con accesso autonomo.

Con il **Permesso di costruire n 38 del 28/12/2006** sono stati effettuati i lavori, previsti in variante che hanno riguardato la realizzazione della struttura portante del fabbricato, il manto di copertura dei due corpi di fabbrica, a diversa altezza con 2 canne fumarie più tegole di copertura; e le due scale esterne.

Dai depositi delle strutture in c.a., si è ricostruito il team di professionisti che hanno curato la progettazione e la realizzazione dell'opera. (Cfr. **Alleg. TTT**)

Dall'esame della documentazione in atti, presso il Comune di Picerno e presso l'Archivio della giunta della Regione Basilicata, a Potenza (Depositati dei calcoli in c.a. del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - ufficio Difesa del suolo) si è appurato che:

1. Il Fabbricato non è stato mai completato;
2. dopo l'esecuzione delle opere in c.a. non è stato rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori da parte del Direttore dei lavori;
3. Non è stato effettuato il collaudo delle strutture,

perché il proprietario non ha fatto analizzare i provini di cls., raccolti durante la costruzione delle opere in c.a.

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

Lo stato di possesso dell'immobile, costituito dalla particella fabbricati n. 1099, foglio 33 e dalla corte pertinenziale individuata dalla particella di terreno n. 1098, foglio 33, è al 100% di proprietà dell'esecutato.

Si evidenzia, inoltre, che:

- a) La particella 1100, particella 730 ottenuta dalla permuta fatta dal comune con il sig. [REDACTED] per compensare terreni espropriati in precedenza per la sistemazione della strada [REDACTED] isce il fabbricato in costruzione, non ha la trascrizione ventennale di appartenenza al comune di Picerno, motivo per il quale è stata stralciata dai terreni pignorati e rimane in possesso dell'esecutato come il piano seminterrato al quale si accede dalla suddetta particella.



- b) Nella particella 1098 sono confluiti anche 62 mq. che derivavano dalla particella 1101, anch'essa derivante dal frazionamento della particella 730. Ciò significa che il fabbricato, in corrispondenza della particella 1100, ha una striscia di circa 2,64 m di larghezza che non dovrebbe appartenere al [REDACTED] e che dovrebbe essere acquisita dai futuri acquirenti secondo i criteri dell'art. 1017 c.c.

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

Nessuno

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

L'acquisizione indiretta per la realizzazione dei 62 mq su una striscia di terreno larga 2,64 m. x 23,50 m. (tutta la lunghezza del fabbricato) è a carico dell'acquirente ed è pari al doppio del valore del costo del terreno.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Nessuno

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

I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale perché il Comune ha effettuato una permuta di terreni di sua proprietà, per i quali nel corso della procedura si è rilevata la mancanza della continuità delle trascrizioni, con un terreno dell'esecutato, che è servito a completare la viabilità esterna del lotto A, variante al Piano particolareggiato di zona "Chiuse" (Ex zona BC3 del vigente Regolamento Urbanistico) dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

RISPOSTA QUESITO n. 10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravato da pesi od oneri di altro tipo.

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



RISPOSTA QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Il criterio con cui si effettua una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. La stima del valore di un bene commerciabile ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato.

L'immobile oggetto di valutazione è stato realizzato solo nella struttura in cemento armato e nella copertura a tetto e con la sistemazione delle due canne fumarie in corrispondenza dei due diversi corpi di fabbrica.

Il criterio che più si adatta alla situazione attuale dell'immobile è il criterio del Valore di sostituzione o del costo di riproduzione deprezzato che consiste nel determinare il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima esso avrà subito per effetto dell'uso, e della obsolescenza tecnologica e funzionale delle sue parti.

Il valore di sostituzione di un bene A è uguale al prezzo di un bene B o al costo di un bene C se A, B e C sono beni sostituiti a certi fini; questo criterio di stima si fonda sul principio che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini, può presentare un eguale valore. La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale o economica, e la sostituzione deve essere ordinaria e individuata volta per volta in relazione alla finalità della stima. In termini concreti, il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un bene una somma maggiore del costo di produzione di un altro bene sostituito che presenta la stessa utilità del bene oggetto di stima, e che inoltre è disposto a variare la somma offerta di un ammontare pari ai costi necessari per portare il bene esistente al livello di utilità richiesta.

La sua valutazione allo stato attuale sarà fatta considerando l'attuale costo di costruzione di un fabbricato di edilizia civile, e dell'incidenza del 30% delle opere strutturali, visto che il fabbricato è stato praticamente completato solo nelle strutture. In questo modo sarà possibile quantificare il valore del costruito.

Si dovrà poi considerare che per la realizzazione del fabbricato sono stati già pagati:

- 1) Oneri di Urbanizzazione;
- 2) Contributo di Costruzione;
- 3) Spese Tecniche;
- 4) Acquisto terreno,

e quindi al prezzo stimato del costruito, dovranno aggiungersi anche questi costi che l'esecutato ha sostenuto.



CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

Corpo 1:	Parti uguali	LARG 1	LARG 2	LUNG.	Superf.	coeff. Omogenizz	Superf. Omogenizz.	Media Superf.	H	Volume
Fondaz. P. T. 4,50										
locali commerciali			11,35	13,40	152,09					
	sottrarre		3,75	4,00	15,00					
					137,09	1,00	137,09	152,28	9,45	1.439,03
SOLAIO 1° PIANO			11,35	13,95	158,33	1,00	158,33			
Balcone	1		1,20	7,15	8,58	0,30	2,57			
Balcone	2		0,80	2,20	3,52	0,30	1,06			
Balcone	1		0,80	2,60	2,08	0,30	0,62			
Balcone	1		1,20	3,60	4,32	0,30	1,30			
						mq. appartam	163,88			
SOLAIO 2° PIANO			11,20	13,40	150,08	1,00	150,08			
Balcone	1		1,20	7,80	9,36	0,30	2,81			
Balcone	2		0,80	2,20	3,52	0,30	1,06			
Balcone	1		0,80	2,60	2,08	0,30	0,62			
Balcone	1		1,20	3,60	4,32	0,30	1,30			
						mq. appartam	156,86			
Superficie Totale dei 2 appartamenti in mq							456,84	VOLUME C. 1	1.439,03	

CORPO 2:										
SEMINTERR Q 0,00			7,75	10,40	80,60					
(4,50+2,77)*5,50/2		4,5	2,77	5,50	19,99					
SOLAIO P. T. Q. 2,85	Locale comm.		5,30	10,10	53,53	1,00	53,53	63,02	6,50	409,66
SOLAIO 1° Piano			7,55	8,8	66,44	1,00	66,44			
Balconi	3		0,80	2,20	5,28	0,30	1,58			
Balcone	1		1,20	3,00	3,60	0,30	1,08			
						mq appartam	69,10			
Totale Corpo 2 MQ						122,63	VOLUME C. 2	409,66		
Superficie totale Fabbricato MQ						579,47				
Volume Totale Fabbricato								1.848,70		

INDIVIDUAZIONE COSTO COSTRUZIONE ATTUALE:

Superficie Totale Fabbricato = mq. 579,47

Volume totale = mc. 1.848,70

Oneri di Urbanizzazione = 2,65 €/mc = 1.848,70 x 2,65 = **€ 4.899,04**

Contrib. costo di costruzione = **9,07 €/mq** = 9,07 x **579,47** = **€ 5.255,80**

Considerando l'aggiornamento al 2023 dei costi di costruzione per l'edilizia agevolata è stato considerato IL prezzo medio tra **875,77** e **2.089,32**

si avrà: **(875,77 + 2089,32) / 2 = 1.482,50 €/mq**



che moltiplicato la superficie totale di m.q. **579,47** darà il **costo complessivo della struttura pari: ad € 859.065,02**. Dal prezzo di mercato così determinato andiamo a vedere le incidenze delle opere che sono fondamentale nella costruzione di un manufatto edilizio: Strutture (30%), Impianti (35%) e Finiture (35%) come indicato nel calcolo sottostante.

Incidenza:		859.065,02	1.482,50		
strutture	30,00%	257.719,50	€/mq		
impianti	35,00%	300.672,76			
finiture	35,00%	300.672,76			

	anni (t)	vita media (n)	t/n	1-t/n	costo a nuovo strutture	costo deprezzato Strutture
strutture	14	50	0,2800	0,7200	257.719,50	185.558,04

Considerando che la struttura è stata ultimata nel 2009 dall'incidenza del costo per la struttura, pari ad € 257.719,50 bisogna calcolare il deprezzamento subito nei 14 anni calcolati con la seconda tabella dove sono indicati gli anni trascorsi dal completamento della struttura (t) la vita media delle strutture in c.a. (50 ANNI), il rapporto tra la vita media della struttura ed il tempo trascorso $t/n = 14/50 = 0,2800$, Si avrà:

Costo deprezzato delle strutture = Costo a nuovo delle strutture x (1-t/n) = costo deprezzato

Al nuovo costo delle strutture si dovrà aggiungere i costi che sono stati sostenuti dal proprietario dell'immobile per la sua realizzazione, rapportati al costo attuale della struttura.

Costo Immobile in vendita				185.558,04
Spese Tecniche, Oneri e Contrib, Terreno per il Fabbricato				
a) SPESE TECNICHE PRESUNTE AL 5% COSTO COSTRUZIONE attuale	257.719,50			12.885,98
b) ONERI URBANIZZAZIONE				4.087,41
c) Contrib. Costo costruzione				3.452,01
d) Costo al mq. Terreno	50,00 €	780,00 mq.		<u>39.000,00</u>
SOMMANO Spese Tecniche, Oneri e Contrib, Terreno				59.425,40
Accessione indiretta che dovrà pagare l'acquirente				<u>6.200,00</u>
COSTO COMPLESSIVO FABBRICATO AL RUSTICO				251.183,44



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

Il pignoramento non ha ad oggetto una **quota indivisa**.

RISPOSTA 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.

ri [redacted] ha contratto [redacted] /2014, con [redacted] ne di [redacted] dove

Il certificato di matrimonio riporta l'annotazione che **gli sposi hanno optato per il regime della separazione dei beni**.

Conclusioni

Il valore di Stima degli immobili pignorati è pari ad Euro 251.183,44

Il Prezzo a base d'asta per il Lotto Unico di vendita, al netto della riduzione del 15%, dovuta all'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, **è pari ad Euro 213.183,44.**

La scrivente C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 25 pagine e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Potenza 05 dicembre 2023





TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Esecuzione Immobiliare - R.G.El n. 64/2017

Giudice: dott.ssa Annachiara di Paolo

CHIARIMENTI ALLA PERIZIA DI STIMA

Il CTU

Arch. Vincenza Molinari



Vincenza Molinari

architetto

Piazza delle Regioni, 5 85100

Potenza

Tel. 0971 445026 cell.

3475978574

vincenza.molinari@archiworldpec.it

La sottoscritta, architetto Vincenza Molinari nominata CTU per il procedimento di esecuzione immobiliare n. 64/2017, con l'incarico di effettuare la Stima del Fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare, a seguito del confronto con il custode Giudiziario avv. Caterina Saponara, procede alla rettifica parziale della Relazione di Stima depositata in data 06/12/2023, dando i chiarimenti su alcuni punti della suddetta Relazione.

Per una maggiore leggibilità procederò secondo la sequenza della relazione di Stima.

A pag. 11

nella descrizione del corpo di fabbrica con due piani fuori terra ed il piano garage è stato erroneamente scritto: " Al piano seminterrato sono i locali garage accessibili solo dalla particella **1101**, anziché 1100.

A pag. 13 al quesito 4

Il Prezzo aggiornato è **PREZZO A BASE D'ASTA € 202.995,92**

A pag. 16 al quesito 7, al punto a) rimane il testo seguente:

La particella 1100, derivante dal frazionamento della particella 730 ottenuta dalla permuta fatta dal comune con il sig. Mariano, per compensare terreni espropriati in precedenza per la sistemazione della strada che lambisce il fabbricato in costruzione, non ha la trascrizione ventennale di appartenenza al comune di Picerno, motivo per il quale è stata stralciata dai terreni pignorati.

a pag. 17, al punto b) del quesito 7 il testo corretto è:

Nella particella **1099** sono confluiti anche i 62 mq. della particella 1101, anch'essa derivante dal frazionamento della particella 730, che dovranno essere acquisiti dai futuri acquirenti secondo i criteri dell'accessione indiretta.

A pag. 19,

le ultime due righe si riferiscono all'attuale costo di costruzione (2022) della Regione Basilicata per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed edilizia residenziale agevolata. Costi ricavati dalla **Determina Dirig. Reg Basilicata 08/11/2022 n. 452, Art. 1.** a pag. 5, riportata all'alleg. 15 della relazione di Stima.

Costo base = 875,77 €/mq. costo massimo = 2.089,32 €/mq



A pag. 20, l'ultima tabella: Costo deprezzato

La tabella è sostituita dalla tabella e dal testo indicato di seguito:

Costo deprezzato del fabbricato			185.558,04
Spese Tecniche, Oneri e Contrib, Terreno per il Fabbricato			
a) SPESE TECNICHE PRESUNTE AL 5% COSTO COSTRUZIONE attuale	257.719,50		12.885,98
b) ONERI URBANIZZAZIONE			4.087,41
c) Contrib. Costo costruzione			3.452,01
d) Costo al mq. Terreno	50,00 €	780,00 mq.	<u>39.000,00</u>
SOMMANO Spese Tecniche, Oneri e Costo Terreno			59.425,40
COSTO di STIMA del Fabbricato			244.983,44

Al costo di Stima così determinato, dovrà detrarsi il costo dell'accessione indiretta da pagare al Comune, pari al doppio del costo del terreno:

$$\text{Costo accessione indiretta} = 2x (50,00 \text{ €} \times 62,00 \text{ mq.}) = \mathbf{6.200,00 \text{ €}}$$

Il costo di stima del Fabbricato, al netto dell'accessione indiretta (244.983,44 - 6.400) = **238.783,44**

A pag. 21 Le conclusioni

Il valore di Stima degli immobili pignorati è pari ad € **244.983,44**

Il prezzo del fabbricato, al netto dell'accessione indiretta è pari ad € **238.783,44**

Considerando che l'immobile non può godere di una vendita a libero mercato, al prezzo così determinato, il sottoscritto estimatore applica una riduzione del 15% , dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, che riduce il prezzo ad € **202.995,92**

Il Prezzo a base d'asta per il Lotto Unico di vendita è pari ad Euro 202.995,92.

