

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO

DA

CONTRO

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Numero R.G.E: 58/2018

Potenza, li 07 Giugno 2019

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



INDICE

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO
- D. PLANIMETRIE CATASTALI
- E. CONCESSIONE EDILIZIA – LOTTO 1
- F. CONCESSIONE EDILIZIA – LOTTO 2
- G. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE
- H. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E STRALCIO DI R.U.
- I. VISURA IPOTECARIA
- J. ESTRATTO DI MATRIMONIO
- K. O.M.I.
- L. ANNUNCI IMMOBILIARI
- M. CONSEGNA ALLE PARTI

2



QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, nell'udienza del 15.01.2019 conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 58/2018, promosso da in danno di formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 06.02.2019 (Appendice A).

3

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluogo, previa comunicazione fatta alle parti, a cui ha fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto di pignoramento e del Certificato di Destinazione d'uso;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato D);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato K);
- acquisire, presso i tecnici del luogo e le agenzie immobiliari, le quotazioni immobiliari previste nel Comune di Pignola relative a beni comparabili con l'immobile oggetto di pignoramento.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c., nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, fa presente che il creditore procedente in data 18.07.2018, ha provveduto a depositare la **documentazione ex art 567 C.P.C.**, documentazione contenente gli estratti del catasto, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- la *certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento* avvenuto in data **28.05.2018** ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;
- la *certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro), per ciascuno dei beni oggetto di pignoramento*, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione



del pignoramento, avvenuto in data **28.05.2018**, la stessa è stata richiesta per ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato, ad eccezione dei beni identificati al C.F. del comune di Pignola al foglio 27 p.lla 157 sub 1 e sub 2, per i quali, nella suddetta certificazione, non è stato rinvenuto l'atto di provenienza da cui si evince che fossero già proprietari dei medesimi beni,

oggetto di denuncia di successione a favore dell'esecutato rispettivamente negli anni 2010 e 2018.

- nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici.

4

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra elencata e alla luce di quanto riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale**, ad eccezione dei beni identificati al C.F. del comune di Pignola al foglio 27 p.lla 157 sub 1 e sub 2, per i quali si rinvia al G.E. per le determinazioni che riterrà opportune.

Considerato che durante il ventennio i sotto elencati beni oggetto di pignoramento

1. **Unità Immobiliare** sita in Pignola (Pz), C.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) , in C.F. del Comune di Pignola al **Foglio 26 p.lla 1849 sub 1** cat A/4;
2. **Terreno** sito in Pignola (Pz), C.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) , in C.T. del Comune di Pignola al **Foglio 26 p.lla 1965 are 6.86**;

hanno subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, si riportano preliminarmente, in forma tabellare, le variazioni che hanno generato le particelle oggetto di pignoramento, e precisamente:

Particelle originarie C.T.	Tabella di Variazione del 30.04.2001 n. 1364.1/2001 C.T.	Frazionamento del 30.04.2001 n. 1364.1/2001 C.T.	Tipo mappale del 12/04/2005 (n. 39553.1/2005) C.T.	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 (n. 62984.1/2006) C.T.	VARIAZIONE del 13/11/2006 divisione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 7238.1/2006)	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.26 P.lla 32 Mq. 8651 Fg.26 P.lla 446 Mq. 8796	Fg. 26 p.lla 32 Mq. 17.447	Fg. 26 p.lla 1540 Mq. 7.800				Fg. 26 p.lla 1849 Sub 1 Fg. 26 p.lla 1965
		Fg. 26 p.lla 1541 Mq. 2.600	Fg. 26 p.lla 1849 Mq. 399 Ente Urbano		Fg. 26 p.lla 1849 Sub 1 Cat. A/4	
			Fg. 26 p.lla 1848 Mq. 2201 seminativo	Fg. 26 p.lla 1965 Mq. 686 seminativo		
		Fg. 26 p.lla 1542 Mq. 7.047				



Tutto ciò premesso, di seguito si riporta l'individuazione catastale e i diritti in capo all'esecutato dei beni oggetto di pignoramento alla data del pignoramento trascritto a Potenza in data **28.05.2018**, e precisamente:

1. **Unità Immobiliare** sita in Pignola (Pz), Contrada Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), in C.F. del Comune di Pignola al **Foglio 26 p.lla 1849 sub 1** cat A/4, in **piena proprietà per intero** in capo a
2. **Terreno** sito in Pignola (Pz), Contrada Villafranca, in C.T. del Comune di Pignola al **Foglio 26 p.lla 1965 are 6.86**, in **piena proprietà per intero** in capo a

5

In merito al **certificato di stato civile** si evidenzia che tale certificato non è presente all'interno della documentazione depositata, e che lo stesso è stato acquisito dal sottoscritto presso il Comune di dal quale si è evinto che in data l'esecutato ha contratto matrimonio con in regime di comunione dei beni e che successivamente, con atto del **15.07.2014**, a rogito del notaio , così come riportato in calce all'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal comune di , gli sposi hanno scelto il **regime di separazione dei beni** (Allegato J).



1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato quanto segue:

i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento relativamente ai sottoelencati beni:

1. **Unità Immobiliare** sita in Pignola (Pz), Contrada Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), censita nel C.F. del Comune di Pignola al **Foglio 26 p.lla 1849 sub 1**;
2. **Terreno** sito in Pignola (Pz), Contrada Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), in C.T. del Comune di Pignola al **Foglio 26 p.lla 1965 are 6.86**;

corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato, in quanto l'esecutato all'atto dell'acquisto, giusto atto di compravendita del 11.01.2007 rep. 52000/5151 trascritto in favore dei coniugi a Potenza il del 16.01.2007, ai nn. 1808/1405, era titolare della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, si evidenzia che i coniugi, con atto del 15.07.2014, hanno scelto il regime di separazione legale dei beni, tuttavia non risulta essere trascritto l'atto di scioglimento della comunione di beni, pertanto l'atto del 15.07.2014 non modifica i diritti in capo a tali beni, inoltre il pignoramento, trascritto in data 28.05.2018 è stato trascritto in favore dell'esecutato e non anche in favore del coniuge (comproprietario e non esecutato).

i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento relativamente ai sottoelencati beni:

6

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 7ae3b5f63b2a180078cb9f58df03b183



In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** il sottoscritto dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B) ha accertato che i beni pignorati sono i seguenti:

1. **Unità Immobiliare** sita in Pignola (Pz), Contrada Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), in C.F. del Comune di Pignola al

Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 cat. A/4 - Classe 5 - Consistenza 2 vani - Sup.Cat. 45 mq - R.C. € 108,46



I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: proprietà 1/2 (in regione di comunione dei beni con)
 proprietà 1/2 (in regione di comunione dei beni)

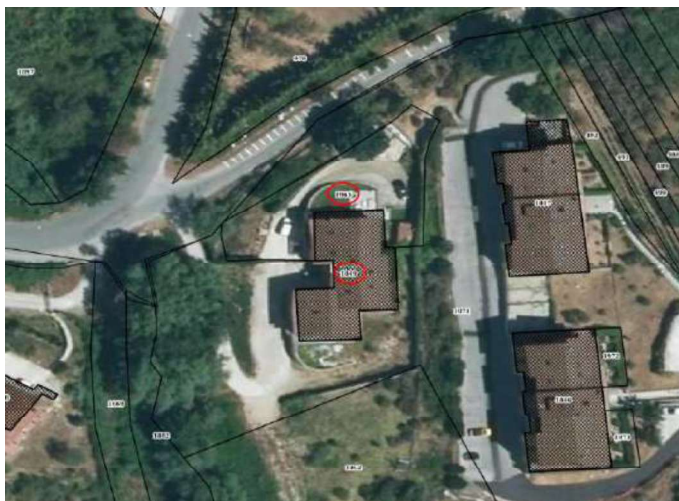
2. **Terreno** sito in Pignola (Pz), Contrada Villafranca, in C.T. del Comune di Pignola al

Fg 26 P.lla 1965 Qualità **Seminativo**, Classe **2**, Superficie **686 mq**, R.D. **€ 0.89** - R.A. **€ 0.71**

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

PROPRIETÀ: proprietà 1/2 (in regione di comunione dei beni con)
 proprietà 1/2 (in regione di comunione dei beni con)

Per una corretta individuazione dei beni indicati con i numeri **1** e **2**, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).





Tutto ciò premesso, in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **CINQUE LOTTI** e precisamente:



LOTTO 1: ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale, Piano **S1-T-sottotetto**, sita in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), identificato nel C.F. al Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 e nel C.T. al Fg. 26 P.lla 1965 confinante lungo il fronte E in parte con altro immobile identificato nel C.F. con il sub 2 della medesima particella e in parte con la particella identificata al C.T. al n° 1971 del medesimo foglio, lungo i fronti N - S e W con la particella identificata al C.T. al n° 1971 del medesimo foglio.

11



2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto del presente procedimento, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi finalizzati a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Tutto ciò premesso, di seguito si descrivono separatamente i LOTTI in oggetto e precisamente:

12

LOTTO 1

ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale

sita in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) - Piano **S1-T-sottotetto** –

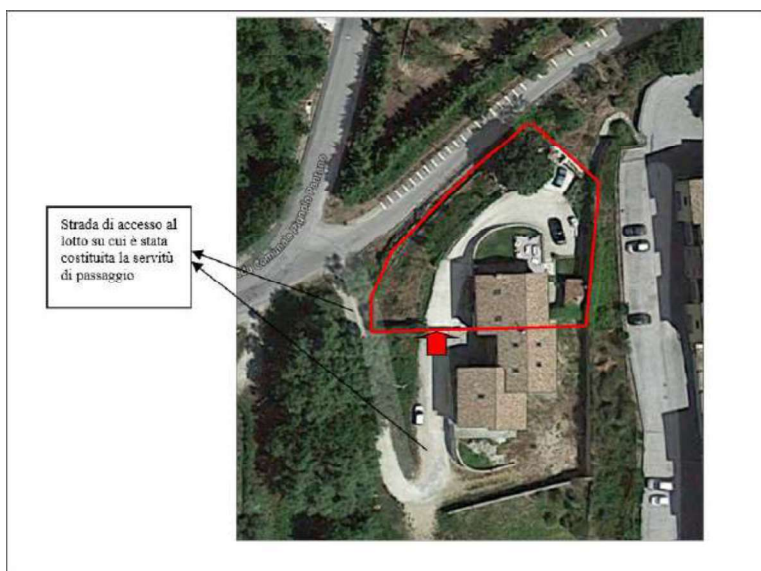
identificato nel C.F. al Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 e nel C.T. al Fg. 26 P.lla 1965

Il Lotto in oggetto è costituito da un **ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale** sita in Pignola alla c.da Villafranca, in zona prospiciente il centro abitato e caratterizzata prevalentemente da edifici mono/plurifamiliari e servita dai principali servizi.

L'accesso al lotto è garantito da una strada privata che collega il lotto in oggetto con la viabilità comunale, la quale, ricadendo, su terreno di proprietà della società costruttrice dell'immobile, è stata oggetto della costituzione di una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile della larghezza costante di 3 m, giusto atto del 11.01.2007 registrato a Potenza il 16.01.2007.

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un complesso immobiliare (tri familiare) di cui allo stato attuale risulta completata unicamente l'unità oggetto di pignoramento, mentre le restanti unità risultano incomplete e invendute.

L'intero lotto risulta interamente recintato dotato di cancello carrabile, in parte pavimentato e in parte destinato a verde.



All'interno del lotto è stato edificato un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un piano sottotetto, tale corpo di fabbrica strutturalmente è indipendente rispetto al resto del complesso immobiliare.

Ciò detto, di seguito si descrivono i beni costituenti il lotto in oggetto.

FABBRICATO

13

Il corpo di fabbrica in oggetto, di forma rettangolare, costituito da un piano seminterrato e da un piano terra oltre ad un piano sottotetto, è stato realizzato con struttura in c.a., compagnature in laterizio e copertura in latero cemento a doppia falda.

Il corpo di fabbrica in oggetto è stato costruito giusta Concessione Edilizia n. 30/03 rilasciata dal Comune di Pignola in data 21.05.2003 (Allegato E).

In merito alla regolarità edilizia risulta essenziale evidenziare che la concessione è stata rilasciata dal comune di Pignola per la realizzazione di un fabbricato per annessi agricoli e civile abitazione, in particolare, come riscontrabile dagli elaborati allegati alla concessione, la porzione di immobile interessata dal presente procedimento era costituito al piano seminterrato da un locale garage e dall'intercapedine e al piano primo in parte da locali a destinazione residenziale e in parte da un locale unico a destinazione deposito, mentre il sottotetto risultava quale locale di sgombero. Allo stato di fatto il corpo di fabbrica risulta differente da quanto autorizzato in termini planimetrici, volumetrici, di destinazione d'uso e prospettici. Ciò detto, rimandano al paragrafo 6 le considerazioni e le valutazioni economiche circa la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel rispetto di quanto appurato presso l'ufficio tecnico del comune di Pignola, di seguito si riporterà la descrizione dell'immobile nel rispetto dello stato attuale dei luoghi.

Esternamente il fabbricato oggetto di pignoramento nel complesso, si presenta di gradevole aspetto interamente intonacato e pitturato e curato nei particolari, mentre le aree comuni all'intero complesso immobiliare, la strada di accesso e la zona antistante i fabbricati, risultano incomplete e in uno stato di parziale abbandono.



I serramenti esterni sono tutti in PVC con vetro camera e persiane esterne in alluminio, mentre l'ingresso principale è caratterizzato da una porta in legno.

In termini di impianti tecnologici l'immobile è collegato alla fogna pubblica, alla rete gas, alla rete idrica, alla rete telefonica e alla rete elettrica.

Ciò detto di seguito si riporta la descrizione di ciascun piano.



PIANO SEMINTERRATO

Tale piano risulta caratterizzato da un fronte completamente fuori terra, da un fronte (laterale) confinante con altro immobile, e da due fronti (posteriore e laterale) totalmente interrati.

Internamente si presenta costituito da due vani principali, dotati di accesso autonomo, destinati rispettivamente a *Studio*, con annessa scala interna di collegamento ai piani superiori, bagno e locale deposito da cui si accede all'intercapedine interrata, e a *tavernetta*, tutti gli ambienti sono collegati tra loro internamente mediante un disimpegno.

I due vani principali, *studio e tavernetta*, godono di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno e in particolare la tavernetta è dotata di un'ampia finestra e di una porta che accede direttamente sul piazzale esterno, lo studio è dotato di una porta a vetro anch'essa con accesso diretta sul piazzale esterno. I restanti ambienti risultano ciechi.

L'intero piano risulta pavimentato con pavimentazione in gres, intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, idrico e termico con camino a legno, le porte interne sono in legno. La scala di collegamento con i piani superiore e del tipo in c.a., rivestita in marmo.

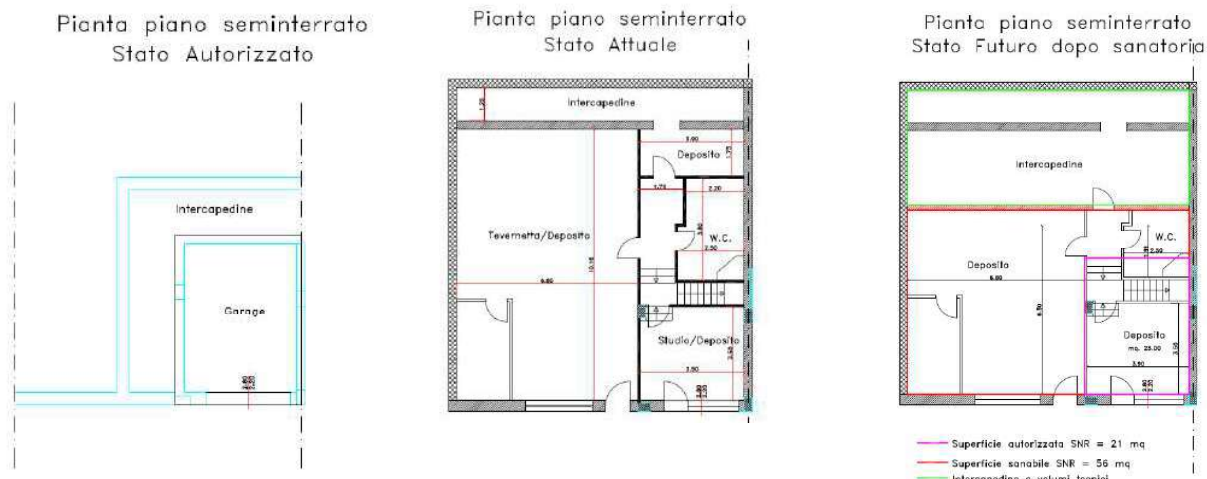
In termini di rifiniture interne si evidenzia che tale piano presenta buone rifiniture, e in termini manutentivi, presenta un buono stato di conservazione.



Alla luce di quanto sopra descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia (Allegato E), e in particolare si è riscontrata un incremento planimetrico e volumetrico, una diversa destinazione d'uso e la realizzazione della scala di collegamento ai piani superiori, tali difformità hanno comportato altresì modifiche prospettiche. Tali difformità risultano sanabili, come meglio esplicitato nel paragrafo 6.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dall'esamina della planimetria riportante le difformità (Allegato G) e la documentazione fotografica (Appendice C).





15

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

A tal proposito si evidenzia che le superfici di seguito riportate, sono quelle che saranno oggetto di valutazione, in quanto sanabili nel rispetto delle normative vigenti, mentre la rimanente superficie, in quanto non sanabile come superficie utile e pertanto da destinarsi a intercapedine, non sarà oggetto di valutazione.

PIANO SEMINTERRATO

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

TOTALE SUPERFICIE LORDA DEPOSITO (H. 2.70) =	MQ. 56.00
TOTALE SUPERFICIE LORDA GARAGE (H. 2.70) =	MQ. 21.00

PIANO TERRA

Tale piano è caratterizzato da un piccolo portico posizionato sul fronte posteriore, dal quale si accede all'unità immobiliare costituita da un'ampia zona ingresso/salone, in cui è ubicata la scala di accesso al piano inferiore e superiore, e un disimpegno da cui si accede alla cucina, al locale bagno e al locale lavanderia.

Dalla zona salotto, si ha accesso diretto, per mezzo di un balcone, all'area esterna caratterizzata da un patio scoperto e dal giardino, posta sul fronte laterale dell'immobile.

La zona cucina, con accesso diretto dal disimpegno, è dotata di due balconi che affacciano sul fronte laterale, caratterizzato dal patio scoperto e dal giardino, e sul prospetto principale.

La zona bagno e la zona lavanderia, entrambe con accesso dal disimpegno, sono dotate di areazione e illuminazione naturale.



Tale piano risulta pavimentato con pavimentazione in parquet/gres, intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, idrico e termico, le porte interne sono in legno. La scala di collegamento con il piano superiore è del tipo in c.a. rivestita in marmo.

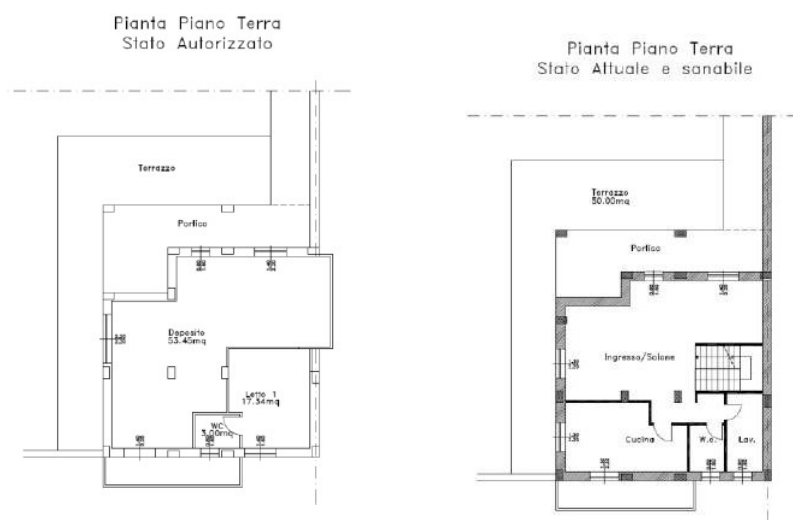
In termini di rifiniture interne si evidenzia che tale piano presenta buone rifiniture, e in termini manutentivi presenta un buono stato di conservazione.



16

Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia (Allegato E), e in particolare si è riscontrata una diversa destinazione d'uso degli ambienti, da deposito ad abitazione, una diversa distribuzione interna e la realizzazione della scala di collegamento al piano superiore e al piano inferiore, tali difformità hanno comportato altresì modifiche prospettive. Le difformità rilevate risultano sanabili come meglio esplicitato nel paragrafo 6.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dall'esamina della planimetria riportante le difformità (Allegato G) e la documentazione fotografica (Appendice C).



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

PIANO TERRA

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

TOTALE SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE (H. 2.70):	MQ. 83.00
TOTALE SUPERFICIE PORTICATO:	MQ. 20.00
TOTALE SUPERFICIE BALCONE +TERRAZZI PAVIMENTATI:	MQ. 58.00

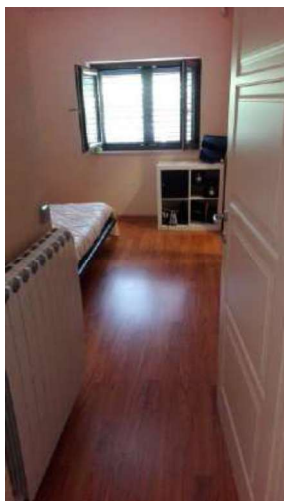
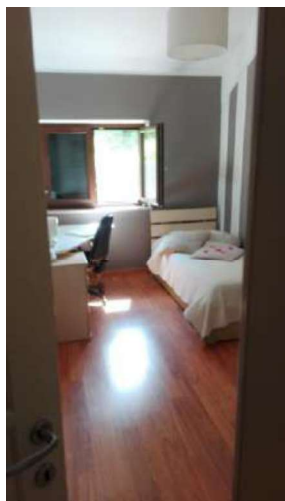
17

PIANO SOTTOTETTO

Tale piano si presenta costituito da un corridoio centrale, collegato al piano sottostante mediante la scala interna, dal quale si accede sulla sinistra a due camere da letto singole, sulla destra ad una camera da letto singola e alla camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio e bagno, in fondo al corridoio è ubicato il locale bagno. Tutti gli ambienti, ad eccezione della cabina armadio, sono dotati di areazione e illuminazione naturale garantite da finestre e lucernari.

Tale zona risulta pavimentata con pavimentazione in parquet/gres, intonacata, pitturata e dotato di impianto elettrico, idrico e termico, le porte interne sono in legno.

In termini di rifiniture interne si evidenzia che tale piano presenta buone rifiniture, e in termini manutentivi presenta un buono stato di conservazione.



Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia (Allegato E), e in particolare tale piano in concessione era considerato locale di sgombero, mentre allo stato attuale è stato trasformato in abitazione, con conseguenti modifiche della distribuzione interna oltre che prospettiche, pertanto per lo stesso si rende necessario il recupero dell'intero piano ai fini residenziali. Le difformità rilevate risultano sanabili come meglio esplicitato nel paragrafo 6.

Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dall'esamina della planimetria riportante le difformità (Allegato G) e la documentazione fotografica (Appendice D).



Pianta Piano Sottotetto
Stato Attuale e sanabile



18

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

A tal proposito si evidenzia che le superfici di seguito riportate sono quelle che saranno oggetto di valutazione e fanno riferimento alle superfici sanabili nel rispetto delle normative vigenti (L.R. n°8 del 04.01.2002) che corrispondono alle superfici utilizzabili, con altezza minima non inferiore a **mt. 1,40** e media ponderale non inferiore a **mt. 2,40**.

PIANO SOTTOTETTO

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

TOTALE SUPERFICIE LORDA SOTTOTETTO (H. min 1.40 - H.Max 2.90) = MQ. 85.00

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Prestazione energetica e per la redazione dello stesso, considerate le dimensioni dello stesso, si stima un costo pari a **€. 500,00.**

AREE PERTINENZIALI

In merito alle aree di pertinenza dell'immobile si evidenzia che la stesse sono interamente recintate e dotate di cancello carrabile e risultano costituite da un'area pavimentata a cemento (circa mq.250.00), che costituisce la strada di collegamento interna, e da diverse aree destinate a verde (circa mq. 435.00).

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

SUPERFICIE AREA DI PERTINENZA TOTALE **Mq. 686.00**



LOTTI N° 2-3-4

19

LOTTO 2







LOTTO 3

22





a

24

ri

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 7ae3b5f63b2a180078cb9f58df03b183



LOTTO 4

25





LOTTO 5

27



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato B), dall'esamina delle mappe e delle planimetrie catastali (Allegato C-D), i beni oggetto di pignoramento presentano la seguente identificazione catastale:

1. **UNITÀ IMMOBILIARE** sita in Pignola (Pz), C.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) , in C.F. del Comune di Pignola al

Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 cat. A/4 - Classe 5 - Consistenza 2 vani - Sup.Cat. 45 mq - R.C. € 108,46

2. **TERRENO** sito in Pignola (Pz), Contrada Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), in C.T. del Comune di Pignola al

Fg 26 P.lla 1965 Qualità **Seminativo**, Classe 2, Superficie 686 mq - R.D. €. 0.89 - R.A. €. 0.71

28





Particelle originarie C.T.	Tabella di Variazione del 30.04.2001 n. 1364.1/2001 C.T.	Frazionamento del 30.04.2001 n. 1364.1/2001 C.T.	Tipo mappale del 12/04/2005 (n. 39553.1/2005) C.T.	FRAZIONAMENTO del 14/06/2006 (n. 62984.1/2006) C.T.	VARIAZIONE del 13/11/2006 divisione- ultimazione di fabbricato urbano (n. 7238.1/2006)	Particelle oggetto di pignoramento
Fg.26 P.lla 32 Mq. 8651 Fg.26 P.lla 446 Mq. 8796	Fg. 26 p.lla 32 Mq. 17.447	Fg. 26 p.lla 1540 Mq. 7.800				Fg. 26 p.lla 1849 Sub 1 Fg. 26 p.lla 1965
		Fg. 26 p.lla 1541 Mq. 2.600	Fg. 26 p.lla 1849 Mq. 399 Ente Urbano		Fg. 26 p.lla 1849 Sub 1 Cat. A/4	
			Fg. 26 p.lla 1848 Mq. 2201 seminativo	Fg. 26 p.lla 1965 Mq. 686 seminativo		
		Fg. 26 p.lla 1542 Mq. 7.047				

30



Alla luce di quanto sopra detto si può affermare che per i beni oggetto della procedura **è verificata l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.

In ultimo si può affermare che, da quanto appurato durante il sopralluogo, lo stato attuale dei luoghi relativo all'unità immobiliare sita in Pignola (Pz), C.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), in C.F. del Comune di Pignola al Fig. 26 P.Illa 1849 sub 1 e relativo all'unità immobiliare sita in Pignola (Pz), Via Regina Margherita n° 21 e Vico IV Regina Margherita n°1, in C.F. del Comune di Pignola al Fig. 27 P.Illa 157 sub 1 e sub 2, **NON** corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D), mentre per l'unità immobiliare

31

Ciò detto di seguito si riporta per ciascun immobile la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali e precisamente:

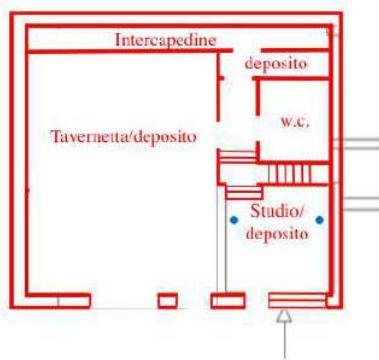
UNITÀ IMMOBILIARE

sita in Pignola (Pz), C.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) , in C.F. del Comune di Pignola al **Fig. 26 P.Illa**

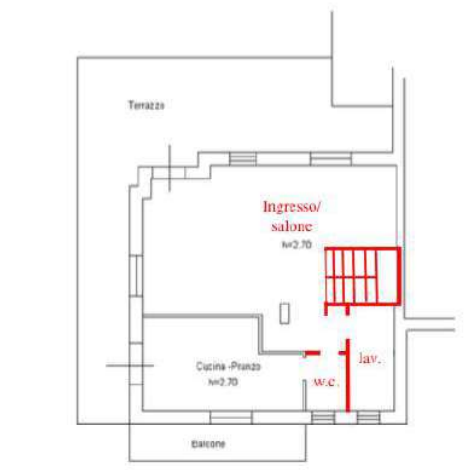
1849 sub 1

Planimetrie Stato reale dei luoghi

Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra







4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

LOTTO n. 1: QUOTA DI 1/1 di un ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale - Piano **S1-T-sottotetto** - ubicata in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), è composto da un piano seminterrato destinato a deposito/tavernetta, oltre ad un piano terra e un piano sottotetto destinati ad abitazione, con corte pertinenziale in parte pavimentata e in parte a verde, recintata e dotata di cancello carrabile di accesso; confina lungo il fronte E in parte con altro immobile identificato nel C.F. con il sub 2 della medesima particella e in parte con la particella identificata al C.T. al n° 1971 del medesimo foglio, lungo i fronti N - S e W con la particella identificata al C.T. al n° 1971 del medesimo foglio; è riportato nel **C.F.** del comune di Pignola (PZ) al **Fg. 26 P.lla 1849 sub 1** e nel **C.T.** al **Fg. 26 P.lla 1965**; il descritto stato dei luoghi **NON** corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'ampliamento e diversa destinazione d'uso del piano seminterrato, diversa destinazione d'uso del piano terra e trasformazione del piano sottotetto da locale di sgombero ad abitazione; vi è concessione edilizia n° 30/03, rilasciato in data 21.05.2003, cui **NON** è conforme lo stato dei luoghi, in ordine all'ampliamento e diversa destinazione d'uso del piano seminterrato, diversa destinazione d'uso del piano terra e trasformazione del piano sottotetto da locale di sgombero ad abitazione, a parere dello stimatore, come verificato presso l'ufficio tecnico del comune di Pignola, per le difformità è possibile ottenere sanatoria ai sensi della L.R. 25/2009 e s.m.i. e L.R. 8/2002 e s.m.i.. Il lotto ricade in "Area B satura" del Regolamento Urbanistico del comune di Pignola.

PREZZO BASE: euro 230.500,00

34

Firmato Da: MISSANELLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 7ae3b5f63b2a180078cb9f58df03b183





5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, considerata la molteplicità dei beni oggetto di pignoramento, di seguito si riporta la ricostruzione dei passaggi di proprietà suddivisa per ciascun bene:

Immobile sito in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) Piano S1-T-sottotetto - identificato nel C.F. al Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 e nel C.T. al Fg. 26 P.lla 1965

- Alla data del pignoramento, trascritto in data **28.05.2018**, il bene in oggetto, sopra riportato, risultava di proprietà del _____ per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni e della sig.ra _____ per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni, pervenuto per *atto di compravendita* per notar _____ del 11.01.2007, rep. n. 52000/5151, trascritto a Potenza il 16.01.2007 ai nn. 1808/1405, con il quale la società _____ vendeva ai suindicati acquirenti la piena proprietà dell'immobile sito in Pignola censito al CF Fg. 26 p.lla **1849 sub 1** e nel C.T. al Fg. 26 P.lla **1965** (ex p.lla **1541**);
- Alla società _____ l'originaria particella su cui è stato edificato il fabbricato, distinta nel CT al Fg. 26 p.lla **1541 – 1542**, era pervenuta in forza di *atto di compravendita* per notar _____ del 26.07.2001, rep. n. 18660, trascritto a Potenza il 01.08.2001 ai nn. 11082/8928, con il quale il sig. _____ vendeva alla società suindicata la piena proprietà del terreno sito in Pignola e distinto nel CT al Fg. 26 p.lla **1541** per una superficie di 2.600,00 mq oltre al diritto di cubatura relativa al terreno distinto nel CT al Fg. 26 p.lla **1542**;
- Al sig. _____ i beni erano pervenuti in forza di *atto di compravendita* per notar _____ del 28.12.1965, rep. n. 16048, trascritto a Potenza il 15.01.1966 ai nn. 1176/342095, con il quale il sig. _____, già proprietario della quota di 1/7 (giusta donazione da parte _____), acquistava la restante quota pari a 6/7 _____ terreni siti in Pignola e distinti in CT al Fg. 26 p.lle 32 e 446, particelle che con frazionamento del 30.04.2001 hanno generato le p.lle 1540 – **1541 – 1542** del Fg. 26.

In merito a tale lotto si evidenzia l'esecutato all'atto dell'acquisto, giusto atto di compravendita del 11.01.2007 rep. 52000/5151 trascritto in favore dei coniugi a Potenza il del 16.01.2007, ai nn. 1808/1405, era titolare della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dello stesso, successivamente con atto del 15.07.2014, a rogito del notaio _____ così come riportato in calce all'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (Pz), gli sposi _____ hanno scelto il regime di separazione dei beni, tuttavia non risulta essere trascritto l'atto di scioglimento della comunione di beni, pertanto l'atto del 15.07.2014 non modifica i diritti in capo a tali beni, inoltre il pignoramento, trascritto in data 28.05.2018 è stato trascritto in favore dell'esecutato e non anche in favore del coniuge (comproprietario e non esecutato).

In merito a tale circostanza si rimanda al G.E. per le decisioni che riterrà più opportune.









6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

40

In merito della verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che, sulla base dell'esame delle pratiche agli atti degli uffici tecnici del Comune di Pignola, è risultato quanto segue:

LOTTO 1

ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale

ubicata in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) - Piano **S1-T-sottotetto** - identificata nel

C.F. del comune di Pignola (PZ) al **Fg. 26 P.lla 1849 sub 1** e nel **C.T.** al **Fg. 26 P.lla 1965**

L'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 30/03, avente ad oggetto "Lavori di costruzione di un fabbricato per annessi agricoli e civile abitazione sito alla c.da Villafranca del comune di Pignola, distinto in catasto Fg. 26 p.lle 1541, 1542". Detta concessione edilizia riguardava la realizzazione di un fabbricato tri-familiare, di cui l'immobile in oggetto fa parte, e nello specifico, per il medesimo, da concessione era prevista la realizzazione di un Garage al piano seminterrato, un locale deposito e un piccolo locale destinato a camera da letto con annesso w.c. al piano terra oltre a un locale di sgombero al piano sottotetto.

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'immobile è stato realizzato in parziale difformità dalla citata concessione edilizia e in particolare:

1. al piano seminterrato i locali tavernetta/deposito sono stati realizzati in totale difformità sia in termini geometrici (di sagoma) che in termini dimensionali (di superfici);
2. al piano terra è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie da deposito ad abitazione;
3. al piano sottotetto è stato effettuato un recupero ai fini residenziali del locale di sgombero;
4. modifiche prospettiche all'intero immobile;

Alla luce di quanto rilevato, considerate le consistenti opere realizzate in difformità alla concessione, il sottoscritto, in assenza di elaborati grafici di raffronto, ha provveduto ad effettuare un dettagliato rilievo utile al fine di valutare le superfici e le destinazioni che sono state realizzate in difformità. Ciò premesso, al fine di verificare la sanabilità delle opere abusive, il sottoscritto ha effettuato accertamenti presso gli uffici tecnici del comune di Pignola, in modo tale da valutare la fattibilità e i costi da sostenere per la legittimazione delle opere realizzate in assenza di titolo.

Da tali accertamenti è emerso che, considerate le previsioni urbanistiche per la zona in cui ricade l'immobile, e considerate le normative vigenti allo stato attuale, le difformità risultano sanabili e precisamente:



1. l'ampliamento al piano seminterrato è sanabile ai sensi della L.R. n. 25/2009 e s.m.i. (Piano Casa), nella misura massima del 20% della superficie complessiva attuale, pertanto la superficie in ampliamento sanabile nel caso in esame risulta pari a **56 mq** di Superficie non residenziale (deposito), mentre la restante superficie, non potendo essere sanata come ampliamento, dovrà essere destinata ad intercapedine;
2. il cambio d'uso al piano terra è sanabile ai sensi della L.R.n. 25/2009 e s.m.i. (Piano Casa);
3. il recupero ai fini residenziali al piano sottotetto è sanabile ai sensi della L.R. n. 8/2002 e s.m.i., nel rispetto dell'altezza media ponderale non inferiore a mt 2.40, e dell'altezza minima non inferiore a mt. 1.40.

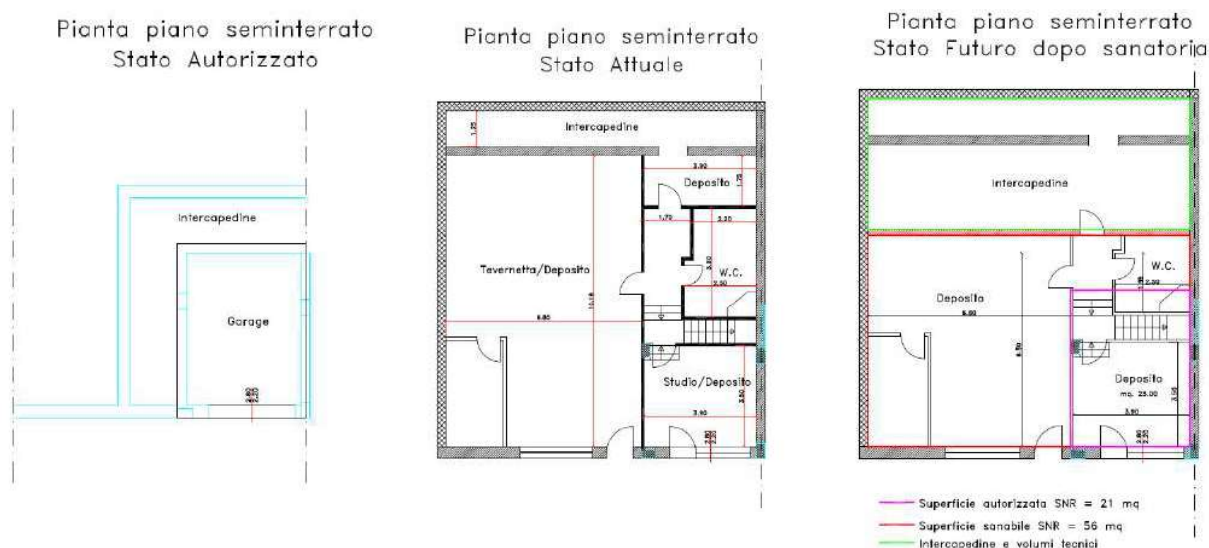
41

Per la sanatoria degli stessi si rende necessario richiedere un "Permesso di costruire in sanatoria" sulla base di un rilievo puntuale delle superfici e volumi realizzati in difformità alla concessione edilizia, al fine di redigere un computo metrico delle opere abusive oltre che un calcolo strutturale in sanatoria da depositare presso gli uffici tecnici Regionali. Considerato altresì che l'immobile ricade in area a tutela ambientale compresa nel Piano Paesaggistico regionale, per la sanatoria sarà altresì necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

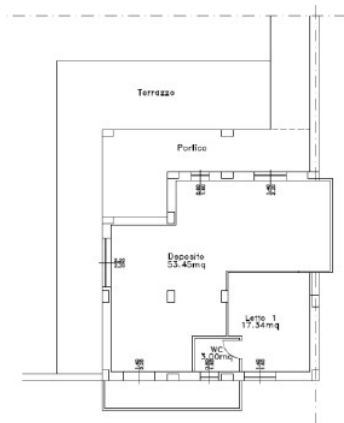
Tutto ciò premesso, da una stima sommaria dei costi da sostenere per la sanatoria condotta presso gli uffici tecnici comunali, è emerso che i costi complessivi del costo di costruzione sono pari a € 4.824,67 che, valutati al doppio in quanto trattasi di una sanatoria, sono pari a € $(4.824,67 * 2) = € 9.649,34$, a tale importo dovranno aggiungersi i diritti di segreteria da versare al comune di Pignola pari a € 200,00, gli oneri per la monetizzazione degli standard pubblici stimati in € 500,00 e in ultimo la sanzione per il danno ambientale stimati in € 1.500,00, pertanto complessivamente i costi per la sanatoria sono pari a:

$$€ (9.649,34 + 200,00 + 500,00 + 1.500,00) = € 11.849,34$$

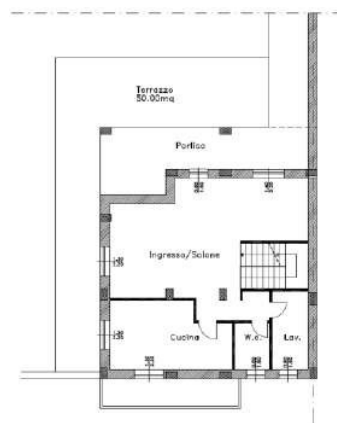
e considerate altresì le spese tecniche di progettazione, si può stimare un costo complessivo, in cifra tonda, pari a **€ 18.000,00**.



Pianta Piano Terra
 Stato Autorizzato



Pianta Piano Terra
 Stato Attuale e sanabile



Pianta Piano Sottotetto
 Stato Attuale e sanabile







7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

45

In riferimento allo stato di possesso, considerato che gli immobili oggetto di pignoramento sono plurimi e alla luce di quanto è rilevato durante il sopralluogo e riportato nel verbale di accesso (Appendice B), di seguito si riporta lo stato di possesso per ciascun immobile e precisamente:

- I. **LOTTO 1: ABITAZIONE** in villa con corte pertinenziale, ubicata in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A) - Piano S1-T-sottotetto - identificata nel C.F. del comune di Pignola (PZ) al Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 e nel C.T. al Fg. 26 P.lla 1965, è nel possesso del debitore e utilizzata dallo stesso e dal suo nucleo familiare come abitazione principale.



8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia quanto segue:

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che su

Sulla p.lla **32** del Fg. **26** (p.lla originaria che ha generato le particelle oggetto di pignoramento ricadenti nel **LOTTO N. 1**) insistono i seguenti vincoli e oneri:

1. Concessione di *servitù di elettrodotto* a favore dell'Ente Nazionale per l'energia elettrica (ENEL) istituita dal Sig.
con atto per notar 19.09.1967 trascritto in data 06.11.1967 ai nn. 24262/22996;



2. Concessione di *servitù di elettrodotto* a favore dell'Ente Nazionale per l'energia elettrica (ENEL) istituita dal Sig. _____ con atto per notar _____ del 07.03.1969 e 16.06.1969, trascritto in data 02.07.1969 ai nn. 15791/65318;
3. Concessione di *servitù di elettrodotto* a favore dell'Ente Nazionale per l'energia elettrica (ENEL) istituita dal Sig. _____ con atto per notar _____ del 21.12.1985 e 26.10.1987, trascritto in data 23.11.1987 ai nn. 15091/13251;

47

Sul **LOTTO N.1** insistono i seguenti vincoli e oneri:

1. Costituzione di *servitù di passaggio* sia pedonale che carrabile, della larghezza di metri 3 a carico del terreno individuato in catasto con la particella 1971 del foglio 26 del comune di Pignola (Pz) di proprietà della società venditrice ed *a favore* del terreno individuato in catasto con la particella **1965** del foglio **26** del comune di Pignola di proprietà dei coniugi _____ Tale servitù si diparte dalla strada comunale, si sviluppa lungo il percorso già esistente, attraverso il terreno individuato con la particella 1971 del foglio 26 del comune di Pignola (PZ), di proprietà della società venditrice, fino a raggiungere il terreno individuato in catasto con la particella 1965 del foglio 26 del comune di Pignola (PZ), di proprietà dei coniugi _____
2. Vincolo di natura *ambientale e paesaggistica* ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
3. Mentre non esistono vincoli di natura *condominiale*.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sui beni oggetto della procedura, in data 05.06.2019 (Allegato I) è stato effettuato l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie a nome dell'esecutato, _____ e, considerato che i beni appartenenti al LOTTO N. 1 risultano in comproprietà, in regime di comunione legale, con la coniuge _____, anche a nome di quest'ultima. Da tali accertamenti si è rilevato che non sono intervenute nuove iscrizioni né trascrizioni rispetto a quanto riportato nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal _____ in data 18.07.2018.

In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia che i costi da sostenere per sanare tali difformità, come di seguito decritti, verranno detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta e precisamente:



1. Per il LOTTO N. 1 si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia** per le quali si sono stimati dei costi per la sanatoria complessivamente pari a **€ 18.000,00**;

48

Infine, in merito alle **difformità catastali**, si evidenzia che i costi da sostenere per sanare tali difformità, come di seguito decritti, verranno detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta e precisamente:

1. Per il LOTTO N. 1 si sono rilevate difformità **catastali** per le quali si sono stimati dei costi per la sanatoria complessivamente pari a **€ 2.500,00**;

10. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno dei beni su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che i beni insistano su suolo demaniale.

11. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che i beni oggetto di pignoramento **non** sono gravati da altri oneri tipo censo, livello o uso civico.

12. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che TUTTE le unità immobiliari oggetto di pignoramento **non sono gravati** da spesa fissa di gestione mensile.



13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

49

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di riviste immobiliari allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto si basa sulla **stima Sintetico-comparativa** relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori "normali" vengono applicati tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati **coefficienti di differenziazione**.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da un'ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale sita nel Comune di Pignola (PZ) in alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A),

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Mercato delle abitazioni - zona periferica

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio O.M.I. "secondo semestre anno 2018" (Allegato K), del Comune di Pignola (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Abitazioni civili* ricadenti nella zona periferica -c.da Villafranca-, per metro quadrato di superficie per Abitazioni in uno stato conservativo di tipo *ottimo* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **1.100,00 / 1.400,00 Euro/mq**;



- secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso agenzie immobiliari operanti nel settore e dai tecnici del luogo, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Ville unifamiliari con aree pertinenziali in condizioni buone ubicate nei pressi del centro cittadino, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **1.100,00 / 1.300,00 Euro/mq**, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia Abitazioni indipendenti ubicate nel centro storico in condizioni normali, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **500,00/600,00 Euro/mq**, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia cantina/deposito, non accessibile dalla strada carrabile, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **200,00 / 300,00 Euro/mq**, per compravendite di terreni siti in località Pantano il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dell'inedificabilità sullo stesso, oscilla tra i **2,00 / 4,00 Euro/mq**.

Tutto ciò premesso si può affermare che:

- per l'**ABITAZIONE in Villa** con aree pertinenziali ubicata nei pressi del centro cittadino, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserita (unità immobiliare facente parte di un edificio non ultimato), i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **1.400,00 €/mq**.



immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **300,00 €/mq.**

- per i **TERRENI** ubicati in località Pantano di Pignola, considerate le superfici, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, i vincoli su di essi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile a cui applicare i coefficienti correttivi è di **3,00 €/mq.**

51

Di seguito si rappresentano in forma tabellare le superfici lorde di ciascun lotto e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

LOTTO N. 1

Coefficienti di età (recente) - qualità (signorile) – stato (ottimo): 0.90

Mansarde 0.75

Coefficienti pertinenze:

Garage /deposito 0.50

Deposito/Taverne seminterrate di ville 0.60

Balconi e terrazzi scoperti 0.25

Porticato coperti 0.35

tutto ciò premesso di seguito si riporta il più probabile valore di mercato attribuibile ai singoli LOTTI

Valutazione Economica del LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Seminterrato Deposito	mq 56,00	0.60	mq 33,60	€ 1.400,00	€ 47.040,00
Piano Seminterrato Garage	mq 21,00	0.50	mq 10.50	€ 1.400,00	€ 14.700,00



Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
Piano Terra Abitazione	mq 83,00	0.90	mq 74.70	€ 1.400,00	€ 104.580,00
Piano Terra Porticato	mq 20,00	0.35	mq 7,00	€ 1.400,00	€ 9.800,00
Piano Terra Balcone+ terrazzo pavimentato	mq 58,00	0.25	mq 14,50	€ 1.400,00	€ 20.300,00
Piano Sottotetto Abitazione	mq 85,00	0.68	mq 57,80	€ 1.400,00	€ 80.920,00
TOT.					€ 277.340,00

52

Il valore così determinato, tenuto conto che la sup. commerciale ragguagliata è pari a 230 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi, ossia pari a circa 1.200,00 €/mq.

Le aree pertinenziali, considerata l'esigua superficie, non sono state oggetto di valutazione in quanto si ritiene che il valore commerciale possa ritenersi intrinseco al valore attribuito al fabbricato.

Infine, considerate le difformità rilevate e i relativi costi stimati per le regolarizzazioni delle stesse, pari a:

- costi per la sanatoria edilizia (oneri + spese tecniche) **€ 18.000,00**
- costi per l'aggiornamento catastale: **€ 2.500,00**
- costo per redazione certificato energetico **€ 500,00**

COSTO COMPLESSIVO € 21.000,00

il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 1** è pari a €. (277.340,00 – 21.000,00) =

€ 256.340,00

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:



LOTTO 1: [€ 256.340,00*(1-10%)] = € 230.706,00, in cifra tonda

€. 230.500,00

53







14. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

In merito a tale quesito, considerato che i beni oggetto di pignoramento rientrano nel caso di beni pignorati pro quota, di seguito si riportano le singole quote in capo all'esecutato divise per i singoli LOTTI e precisamente:

LOTTO 1: ABITAZIONE in villa con corte pertinenziale - Piano S1-T-sottotetto - ubicata in Pignola alla c.da Villafranca (oggi Strada comunale di Pantano 1/A), identificata nel C.F. del comune di Pignola (PZ) al Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 e nel C.T. al Fg. 26 P.lla 1965.

In merito a tale lotto si evidenzia che il pignoramento trascritto a Potenza il 28.05.2018 riguardava la PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERNO in capo _____, il quale all'atto dell'acquisto, giusto atto di compravendita del 11.01.2007 rep. 52000/5151 trascritto in favore dei coniugi a Potenza il del 16.01.2007, ai nn. 1808/1405, era titolare della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dello stesso, successivamente con atto del 15.07.2014, a rogito del notaio _____, così come riportato in calce all'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ hanno scelto il regime di separazione dei beni, tuttavia non risulta essere trascritto l'atto di scioglimento della comunione di beni, pertanto l'atto del 15.07.2014 non modifica i diritti in capo a tali beni, inoltre il pignoramento, trascritto in data 28.05.2018 è stato trascritto in favore dell'esecutato e non anche in favore del coniuge (comproprietario e non esecutato).





Tutto ciò detto, si può affermare che è possibile separare in natura la quota dei terreni in capo all'esecutato e che tale quota sia individuabile con la p.lla 32 del Fg. 25, pertanto non è necessario alcun progetto di divisione essendo la particella autonoma e dotata di un proprio identificativo catastale.

15. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

58

In riferimento al presente quesito, dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pignola (Pz) è risultato che _____ ha contratto matrimonio con _____ in regime di comunione dei beni e che successivamente con atto _____ così come riportato in calce all'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal comune _____, gli sposi _____ hanno scelto il regime di separazione dei beni (Allegato J).



15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°58/2018, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- per i beni oggetto di pignoramento **è garantita la continuità ventennale**
- i **diritti reali** attuali dei beni oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento ad eccezione dei beni identificati nel C.F. del comune di Pignola (PZ) al Fg. 26 P.lla 1849 sub 1 e nel C.T. al Fg. 26 P.lla 1965, per i quali preme evidenziare che *il pignoramento, trascritto a Potenza il 28.05.2018, riguardava la **PIENA PROPRIETÀ PER L'INTERO** in capo **in regime di comunione legale** col coniuge e che l'esecutato all'atto dell'acquisto, giusto atto di compravendita del 11.01.2007 rep. 52000/5151 trascritto in favore dei coniugi a Potenza il del 16.01.2007, ai nn. 1808/1405, era titolare della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dello stesso, successivamente con atto del 15.07.2014, a rogito del notaio **gli sposi** hanno scelto il **regime di separazione dei beni**, tuttavia non risulta essere trascritto l'atto di scioglimento della comunione di beni, pertanto l'atto del 15.07.2014 non modifica i diritti in capo a tali beni, inoltre il pignoramento, è stato trascritto in favore dell'esecutato e non anche in favore del coniuge (comproprietario e non esecutato). In merito a tale circostanza si rimanda al G.E. per le decisioni che riterrà più opportune.*
- l'**individuazione catastale** attuale dei beni oggetto di pignoramento corrisponde a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- in merito alle **difformità urbanistiche e catastali** dei singoli LOTTI si evidenzia quanto segue:
 - ✓ per il **LOTTO 1** sono state riscontrate sostanziali difformità rispetto alla concessione edilizia, difformità relative ad aumenti di superfici, volumi, cambi destinazione d'uso e modifiche prospettiche, tali difformità sono sanabili nei limiti stabiliti dalle normative vigenti, come meglio specificato nel paragrafo 6; per tale lotto sono state riscontrate anche difformità catastali, anch'esse sanabili;



- ✓ per il **LOTTO 1** i beni risultano nel possesso del debitore e utilizzati dallo stesso e dal suo nucleo familiare come abitazione principale.

60

- Sul **LOTTO N.1** insistono i seguenti vincoli e oneri:
 - ✓ Costituzione di *servitù di passaggio* sia pedonale che carrabile;
 - ✓ Vincolo di natura *ambientale e paesaggistica* ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - ✓ Sulla p.lla 32 del Fg. 26 (p.lla originaria che ha generato le particelle oggetto di pignoramento ricadenti nel LOTTO N. 1) insistono 3 concessioni di *servitù di elettrodotto* a favore dell'Ente Nazionale per l'energia elettrica (ENEL)

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 07.06.2019

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI

