

# ORIGINALE

Arch. Giuseppe Lerra

Via Ciccotti 94 Potenza



## TRIBUNALE DI POTENZA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedimento di espropriazione immobiliare in danno di

(Reg. Gen. Esec.n.85/94)

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORIGINALE

Incarico del 26/09/2003

Rinvio 06/02/2004

Il C.T.U.  
Arch. Giuseppe Lerra

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Lerra', written over a faint circular stamp.

POTENZA, 26 gennaio 2004

TRIBUNALE DI POTENZA  
26 GEN 2004  
UFFICIO ESECUTIVO IMMOBILIARE  
- Giuseppe Lerra -

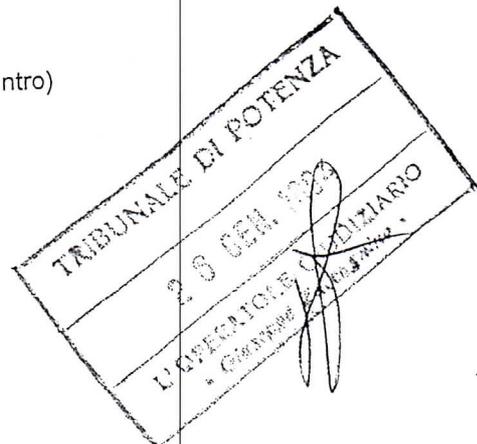
## INDICE

a - premessa - operazioni peritali .....	2
b - verifica della documentazione .....	2
c - elenco dei creditori .....	2
d - identificazione dei beni oggetto di pignoramento .....	2
e - descrizione dettagliata dei beni - formazione dei lotti .....	3
e1 - immobile di cui al punto 1 capitolo d - Lotto 1 .....	3
e2 - immobile di cui al punto 2 capitolo d - Lotto 2 .....	4
f - criteri di stima .....	6
f.1. - stima comparativa .....	6
f.2 - valore lotto 1 .....	6
f.3 - valore lotto 2 .....	7
g - conclusioni e riepilogo finale .....	8
RIEPILOGO .....	8

## ELENCO SEPARATO DEI CREDITORI E DELLE FORMALITA'

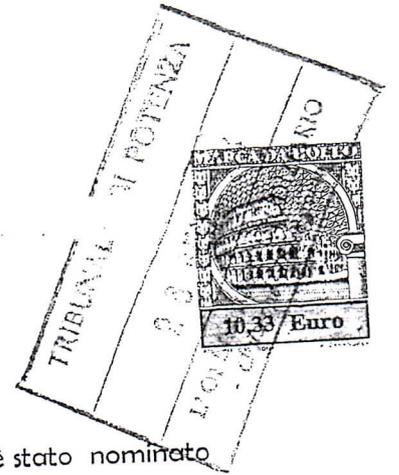
### ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Planimetrie degli immobili
3. Nulla - osta edilizio
4. Documentazione relativa al condono edilizio
5. Visure catastali
6. Documentazione fotografica
7. Visura Conservatoria RR.II. (iscrizioni e trascrizioni contro)
8. Specifica dell'onorario del c.t.u.
9. Documentazione spese



**Tribunale Civile di Potenza**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Procedimento di espropriazione immobiliare in danno di  
(Reg. Gen. Esec.n. 80/94)



**a - premessa - operazioni peritali**

Lo scrivente, arch. Giuseppe Lerra dell'ordine Professionale di Potenza n. 409, è stato nominato in data 26/09/2003 C.T.U. per rispondere ai quesiti di rito riguardanti il procedimento di espropriazione immobiliare nei confronti di promosso da Carical s.p.a. (ora Intesa Gestione Crediti s.p.a.).

A seguito dell'incarico lo scrivente, come da prassi, ha convocato le parti mediante invio di raccomandate a.r. e in data 22/12/2003 ha effettuato sopralluogo onde prendere visione dei cespiti oggetto di esecuzione ubicati in Potenza in Largo a. Saffi 11 e in Tito (Pz) in c.da Serra. Le risultanze del sopralluogo sono desumibili dall'allegato verbale controfirmato dai presenti. Le operazioni peritali hanno avuto seguito in data 9/01/2004 e 16/01/2004 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tito per la ricerca ed estrazione di atti urbanistici.

**b - verifica della documentazione**

La verifica della documentazione prevista dall'art. 567 C.p.c. (estratto catastale, mappe censuarie certificato di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e certificato del tributo diretto verso lo Stato) non ha evidenziato alcuna mancanza ed è stata presentata entro i termini prescritti dalla Legge.

**c - elenco dei creditori**

L'elenco dei creditori è stato reso con relazione separata che segue ed è stato inviato al creditore procedente affinché predisponga gli avvisi di cui agli artt. 498 e 599 C.p.c.

**d- identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nella nota di trascrizione relativa al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza in

data \_\_\_\_\_, a favore di Cassa di Risparmio di Calabria e di  
Lucania (ora Intesa Gestione Crediti s.p.a.), contro il sigg. I

a e più precisamente:

1. appartamento sito in Potenza alla via Mazzini 168/c al IV piano di vani 4 più soffittala piano sottotetto in catasto al foglio 48 particella 881 sub. 14;
2. appartamento sito in Tito alla contrada Serra al primo piano di vani tre e accessori, non in catasto, insistente su terreno riportato in catasto al foglio 10 particella 98.

**L'appartamento descritto al n. 2 che precede**, che alla data del pignoramento non risultava censito, ad oggi è identificato con i seguenti dati catastali:

Comune di Tito foglio 10 particella 98 sub.4 cat. A/2 classe 4 vani 5 partita 1738 contrada Serra Piano 1 interno 2 Ditta: \_\_\_\_\_.

L'intestato catastale non corrisponde con l'attuale proprietario poiché l'atto di vendita tra il costruttore

a non è stato mai volturato.

L'immobile comunque corrisponde, con quello descritto nell'atto di provenienza per Notaio Giuliano Scardaccione del 24/01/1977 n. \_\_\_\_\_ li rep. Trascritto a Potenza il 15/02/1977 al n. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, nonché con quanto descritto nel Certificato per notaio Nicola Guerriero del 17/12/1999.

L'identificazione del bene di cui al punto 1 che precede, corrisponde con quanto desunto dagli atti estratti presso L'Agenzia del Territorio di Potenza che si allegano alla presente e, con nell'effettivo possesso dell'esecutato.

Tutti gli immobili risultano censiti in catasto correttamente.

e- descrizione dettagliata dei beni - formazione dei lotti

Al fine di agevolare la vendibilità dei beni oggetto di pignoramento e quindi renderli più appetibili sul mercato immobiliare, vengono formati due lotti di vendita la cui quantificazione e descrizione si ricava dai capitoli che seguono.

e1 - immobile di cui al punto 1 capitolo d - Lotto 1

L'immobile ad uso abitativo che è parte integrante di uno stabile condominiale, è ubicato in Largo Aurelio Saffi 11 traversa sita nella parte inferiore di Via Mazzini, al quarto piano. Il

fabbricato condominiale, la cui costruzione risale al 1961, è composto da sette livelli di piano oltre alle soffitte e dispone di area antistante privata destinata a posto auto delimitata da sbarra a comando elettrico e di impianto di ascensore. Le strutture portanti dell'edificio sono di tipo misto composto da cinta in muratura e travi di spina o controventature in c.a.

La distribuzione interna dell'appartamento, composta da due camere, soggiorno-pranzo, bagno, disimpegno, veranda e balcone, pur se adeguata ad una sagoma piuttosto irregolare appare funzionale e con ambienti ben dimensionati. La veranda anzi descritta funge da retro cucina e locale di servizio. La superficie utile totale è pari a mq. 64,05 e quella non residenziale, che comprende anche una soffitta al piano settimo è pari a mq. 14,36. Le finiture sono di tipo medio e composte da intonaco civile sulle pareti, pavimentazioni in monocottura ceramica, serramenti esterni in legno con doppio infisso in alluminio, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso blindata, rivestimento di bagni e cucina con piastrelle in ceramica smaltate, pitturazione di pareti e soffitti con idropittura. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono stati rinnovati di recente e sono conformi alla normative vigenti, l'impianto di riscaldamento è centralizzato e l'unità è allacciata alla rete di gas metano. L'unità immobiliare, ristrutturata di recente, è in stato di manutenzione buono, mentre le facciate dell'edificio richiederebbero interventi di manutenzione. La destinazione dell'immobile alla data del pignoramento coincide con quella attuale ad uso residenziale, lo stesso è occupato dal nucleo familiare della figlia dell'esecutata.

L'unità immobiliare è inoltre conforme allo strumento urbanistico vigente e la sua edificazione fu autorizzata a suo tempo dal Comune di Potenza con nulla-osta per l'esecuzione di lavori edili, eccezion fatta per la veranda esistente sul balcone descritta in precedenza che non risulta avere alcun titolo abilitativo. Si tratta comunque di una difformità sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 poiché trattasi di opera conforme allo strumento urbanistico. Il costo una eventuale sanatoria, comprensiva di spese ed oneri dovuti al Comune ai sensi della legge 10/77 (oneri concessori), ammonta a circa 2000,00 €.

#### *e2 – immobile di cui al punto 2 capitolo d – Lotto 2*

Anche in questo caso si tratta di un'immobile ad uso abitativo che è parte integrante di un fabbricato condominiale composto da quattro livelli di piano ubicato in c.da Serra nella Comune

di Tito (Pz). L'edificio la cui epoca di costruzione risale agli anni 70 ha struttura portante in c.a. All'abitazione, posta al primo piano, vi si accede da un portone di ingresso condominiale sprovvisto di impianto di ascensore.

La partizione interna, prevede tre camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, e due balconi per una superficie utile residenziale totale è pari a mq. 104,73 ed una superficie non residenziale pari a mq. 9,14. Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di tipo economico composte da intonaco civile sulle pareti, pavimentazioni in monocottura ceramica, serramenti esterni in alluminio con persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, rivestimento di bagni e cucina con piastrelle in ceramica smaltate, pitturazione di pareti e soffitti con idropittura. Gli impianti sono quelli originari, l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano. Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'intero fabbricato appare sufficiente. L'unità immobiliare dalla data di costruzione non è mai stata ristrutturata.

La destinazione dell'immobile alla data del pignoramento coincide con quella attuale ad uso residenziale, lo stesso è attualmente occupato dall'esecutata e dal marito.

Il fabbricato fu edificato con nulla-osta per opere edilizie rilasciato dal comune di Tito in data 26/11/1973. Dal confronto dello stato dell'edificio e dell'unità immobiliare con gli elaborati allegati al nulla - osta edilizio sono emerse consistenti difformità (soprattutto sull'edificio) che tuttavia sono state oggetto di condono edilizio richiesto dal costruttore sig. \_\_\_\_\_ to ai sensi della legge 47/85. L'esame degli atti di condono ha evidenziato che per tutte le parti difformi è stata richiesta la sanatoria, quindi l'unità immobiliare può intendersi conforme e vendibile. Tuttavia la difformità relativa alla sola unità immobiliare oggetto di condono riguarda un piccolo balcone che è stato accorpato all'abitazione e che viene evidenziato sull'allegata planimetria. La pratica di condono presentata in data 25/03/1986 prot. 2663 è in corso di definizione presso il comune di Tito (si veda copia allegata).

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione non sono gravati da vincoli di carattere storico, artistico o alberghiero, non vi sono inoltre finiture di pregio o di carattere ornamentale.

20 GEN. 1994

PROMOTORE GIUDIZIARIO

Giuseppe Zaccagnino



## f - criteri di stima

## f.1. - stima comparativa

E' noto che un bene economico ha diversi valori a seconda del valore di stima che interessa considerare ed in rapporto al motivo di stima. Nel caso specifico, trattandosi di stima di beni immobili, il valore si identifica nel valore venale del bene stesso. Tale valore è un aspetto economico che risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene ed una quantità di moneta, ossia il valore che il bene assume in regime di libero mercato. Dato quindi un mercato, cioè un sistema di prezzi, la previsione estimativa consiste nel formulare un giudizio di previsione circa il prezzo che può essere attribuito al bene. Siccome per procedere ad una stima occorre comparare il bene in esame con una determinata scala di valori, la previsione estimativa consiste nell'individuare il posto spettante al bene da stimare nell'ambito di quella scala di valori

Al fine di indicare un valore di mercato o venale, dei beni oggetto di esecuzione, il procedimento di stima adottato è quello comparativo, basato sul confronto con altri immobili di valore noto aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed oggetto di recenti transazioni. Data la caratteristica di ubicazione degli immobili, i parametri comparativi sono stati desunti da banche dati di agenzie immobiliari operanti nella città di Potenza, quindi su trattative reali che hanno avuto "buon fine". In definitiva si tratta di immobili facilmente commerciabili molto richiesti sul mercato immobiliare.

Ai fini del calcolo del valore totale di ogni singola unità immobiliare verrà presa in considerazione la Superficie Utile netta cui verrà aggiunta la Superficie Non Residenziale ridotta, come è consuetudine consolidata nella pratica immobiliare, ad un terzo della reale estensione.

## f.2 - valore lotto 1

Pur trattandosi di cespite caratterizzato da una consistente vetustà, (43 anni) bisogna tener conto che sia l'edificio sia l'unità immobiliare sono stati oggetto di attività di ristrutturazione, inoltre per i fabbricati intensivi, cui è riconducibile quello oggetto di stima, è importante considerare la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (*strade, fognature, impianti tecnologici etc.*), ma soprattutto di negozi e servizi in genere, presenti in gran numero

nella zona. Bisogna infine ricordare che l'immobile sorge nelle immediate vicinanze del centro storico al quale sarà presto collegato direttamente anche mediante le costruende scale mobili.

L'appetibilità commerciale è molto alta anche in virtù dell'estensione dell'unità immobiliare e soprattutto della presenza di posto auto privato.

Il prezzo unitario in virtù di queste peculiarità può essere indicato in 1350,00 €/mq, pertanto si avrà:

Superficie Utile residenziale (abitazione) = mq. 64,05

Superficie Non residenziale (balcone + garage) = mq. 14,36

Considerato che la superficie ridotta è la seguente:

$$S.U + S.N.R. \times 1/3 = 64,05 + 14,36 \times 1/3 = 68,84 \text{ mq.}$$

Il valore totale dell'immobile è il seguente

$$V = \text{mq. } 68,84 \times \text{€ } 1350,00 = \text{€ } 92.934,00$$

A tale valore va tuttavia detratto l'importo occorrente per la sanatoria della veranda pari ad € 2000,00 per cui il valore finale dell'immobile è il seguente:

$$V = \text{€ } 92.934,00 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 90.934,00$$

### f.3 – valore lotto 2

Anche in questo caso si tratta di unità immobiliare facilmente commerciabile, ne determinano un discreto valore soprattutto l'ubicazione in una zona satellite della città di Potenza dove si rivolge un'utenza in cerca di prezzi più accessibili rispetto al capoluogo. In effetti vi è una consistente migrazione verso queste zone che vanno sempre di più assumendo posizione di rilievo sul mercato immobiliare. La dotazione di servizi è buona ed è in costante sviluppo. Anche se l'unità immobiliare ha finiture economiche e riconducibili alla data di costruzione (circa 30 anni) il prezzo unitario rimane relativamente sostenuto e stimabile in 900,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

Superficie Utile residenziale (abitazione) = mq. 104,73

Superficie Non residenziale (balconi) = mq. 9,14

Considerato che la superficie ridotta è la seguente:

$$S.U + S.N.R. \times 1/3 = 104,73 + 9,14 \times 1/3 = 107,78 \text{ mq.}$$

Il valore totale dell'immobile è il seguente

$$V = \text{mq. } 107,78 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 97.002,00$$

### g - conclusioni e riepilogo finale

Per quanto detto in precedenza il valore venale o valore di libero mercato di tutti gli immobili oggetto d'esecuzione, è pari ad ~~€ 187.936,00~~

(euro centottantanovemilanovecentotrentasei/00) riferito allo stato urbanistico in cui si trovano al momento della stima.

### RIEPILOGO

#### Lotto 1

Appartamento sito in Potenza in Largo Aurelio Saffi 11 (ex via Mazzini 168) al piano quarto, composto da tre vani ed accessori di superficie utile mq. 64,05, veranda di mq.3,07, balcone di mq. 5.77, e soffitta al piano settimo di mq. 5.52.

Dati catastali : foglio 48 part. 881 sub 14 cat. A/4 classe 6 partita catastale 5657

#### Lotto 2

Appartamento sito in Tito (Pz) c.da Serra al piano primo, composto da quattro vani ed accessori di superficie utile mq. 104,73, e due balcone di mq. 4,57 ciascuno.

Dati catastali : foglio 10 particella 98 sub.4 cat. A/2 classe 4 partita catastale 1738.

Avendo risposto ai quesiti posti, il sottoscritto resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti in merito.

Potenza 26 gennaio 2004

C.T.U.  
arch. Giuseppe Lerra

