

1

Tonino Gliubizzi architetto

Cnt. S. Sofia 16
85050 Baragiano Scalo PZ
Tel /fax: 0971-993555 (studio)
347-5975860 (cell.)
arch.gliubizzi@Hotmail.it

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

Consulenza tecnica d'ufficio

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

a carico di

CONTRATTO DI VENDITA

RGE N° 44/07

Gratuito dell'esecuzione –Dott/sa Emanuela Musi

Il CTU
arch. Tonino Gliubizzi

**Ill. mo. Signor Giudice dell'Esecuzione
dott/sa Emanuela Musi
tribunale di potenza – Sezione Civile
Procedura di espropriazione immobiliare RGE N° 44/07
contro**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

Premessa	pag	2
Immobili oggetto di pignoramento immobiliare	pag	3
Modalità di svolgimento dell'incarico	pag	3
Descrizione degli immobili oggetto di pignoram.	pag	4
Criterio e metodo di stima	pag	4
Valore degli immobili	pag	5
Risposte ai punti del quesito	pag	6
Riepilogo e Conclusioni	pag	7

Allegati :

Allegati 1

- 1.1 -Lettera di convocazione per inizio operazioni peritali del 4/02/2010
- 1.2 - Verbali di sopralluogo del 16/02/2010 e del 13/03/2010
- 1.3- relazione illustrativa del geometra Vito Nicola Iasparra

Allegati 2

- 2-1 Documentazione grafica dell'ubicazione del fabbricato-aereofotogrammetria
- 2.2 Documentazione fotografica

Allegati 3

Documentazione catastale

- 3.1 – Planimetria catastale 1/4000
- 3,2 – Visure catastali delle particelle N° 628, 636 del foglio di mappa N°
- 3.4 – Visura alla conservatoria immobiliare del 19/05/2010 del comune di Picerno

Allegati 4

Documentazione ritirata dal comune di Picerno

- 4.1 Stralcio del Piano Regolatore Generale
- 4.2 Copia concessione edilizia del 20/08/98
- 4.3 Copia concessione edilizia di variante del 2/09/99
- 4.4 Perizia di variante –Relazione tecnica , corografia, planimetria catastale
- 4.5 Perizia di variante – pianta
- 4.6 Perizia di variante – Sezioni e prospetti
- 4.7 Parere sanitario del 5/8/99
- 4.8 Certificato di collaudo statico
- 4.9 Autorizzazione di agibilità
- 4.10 Stato di famiglia e certificato di residenza

Richiesta di liquidazione compensi con acclusa documentazione delle spese sostenute

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Premessa

Con ordinanza del 30/09/2009 il Giudice dell'Esecuzione della sezione civile del tribunale di Potenza, dott/sa **Emanuela Musi**, nominava lo scrivente arch. Tonino Gliubizzi, residente in Baragiano in c/da S. Sofia N° 14 ed iscritto all'albo degli architetti della Provincia di Potenza al N° 51 quale tecnico esperto nella procedura esecutiva RGE N° 44/07 a carico del **PROCEDIMENTO ESERCIZIO**, con invito a comparire nella udienza del 13/03/09 per il giuramento di rito e la formulazione dei seguenti quesiti:

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

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

3-indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato

4-riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

5-riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

6-riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N° 380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U., ovvero di cui all'art. 40,co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co,5, del citato T.U., e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

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

8-corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati:per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al N° civico, al piano ed al N° di interno)

9-estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Immobili oggetto di pignoramento immobiliare

Dall'atto di pignoramento allegato, gli immobili pignorati risultano essere descritti come segue:

piena proprietà del terreno sito in Picerno alla Contrada Marmo con entro stante capannone industriale, in catasto al fg 2 p.lla 628 (già particella 621) cat D/1

Modalità di svolgimento dell'incarico

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 16/02/2010, come da raccomandata A/R inviata in data 4/02/2010-

Mi sono recato in c/da Boscotrecase dove ho incontrato il signor PIRELLA, il quale mi ha ricevuto, mi ha fatto fare una prima presa visione della struttura e mi ha chiesto di potermi far pervenire una relazione incontrandoci un altro giorno. Lo scrivente ha acconsentito e gli ha chiesto se gentilmente gli procurava copia conforme della concessione edilizia comprensiva di tutti gli atti allegati. Ho chiesto inoltre che mi procurasse anche stato di famiglia, certificato di residenza ed estratto di matrimonio.

Il 7. 11. 1944 in detta visita mi ha fatto fare una prima visita nel capannone ove eseguono lavorazioni di carne fresca, ed ho constatato che a fianco vi era un altro corpo di fabbrica.

Questi mi spiegava che in detto altro spazio avvenivano le macellazioni dei suini e che si trattava di una struttura costruita da un'altra società denominata „Società di Macellazione Suina“, benché anche questa struttura fosse ubicata sulla stessa partita N° 628.

In data 17/02/2010 mi sono recato all'ufficio Agenzia del territorio dove ho estratto visura Storica catastale e planimetria di accatastamento del fabbricato nonché di ubicazione dello stesso sul sito . p.lla 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno.

In data 4/3/2010 mi sono recato a Picerno presso il geometra che mi doveva consegnare una relazione commissionata dal e le concessioni edilizie.

Questi mi ha consegnato una relazione e solamente gli atti di concessione edilizia sia di
 _____, come dallo scrivente richiesti ma non i grafici ad esse
 allegati ed allo scrivente necessari, per poterne verificare la conformità.

In data 9/03/2010 lo scrivente si è recato sul comune di Picerno ed ha estratto copia integrale del progetto di variante del 1999 eseguito dal Consorzio di Bonifica del fiume Picerno e copia di atti ritenuti utili del progetto eseguito dalla Società Consorzio Picerno, insistente sulla medesima particella N° 628 del foglio N°2

In data 13/03/2010 mi sono recato di nuovo sul luogo in c/da Boscotrecase ed ho potuto constatare la conformità alla concessione edilizia di variante del 1999 del manufatto edificato da C. e G. S.p.A. su concessione edilizia sulla particella insistente sulla part. N° 628, alla conformità del capannone adiacente costruito dalla T.M.I. S.p.A. in riferimento alla concessione edilizia N° 6/03 ed alla esistenza di altre piccole strutture adiacenti a detto ultimo

capannone, non presenti in detta concessione edilizia, e quindi da verificare se vi sono regolari autorizzazioni in merito. Dette piccole strutture in tettoie sono essenzialmente stalle di sosta per i suini che devono essere macellati.

In data 19/05/2010 mi sono recato alla agenzia delle entrate per estrarre visure ipotecarie contro la particella di terreno N° 628 del foglio di mappa N° 2 del comune di Picerno per verificare se vi fossero stati altri pignoramenti antecedenti al pignoramento di questa esecuzione e non vi è nient'altro.

In data 1/07/2010 mi sono recato al comune di Balvano (in quanto i registri immobiliari) per potere indicare il regime patrimoniale del debitore che è risultato in comunione di beni.

Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento ed osservazioni al riguardo

A) Terreno in catasto al foglio di mappa N° 2 del comune di Picerno p.lla N° 628

Detto terreno consiste in mq 3041. Esso è incluso nella particella 636 a. A detto terreno si accede da una stradina privata che serve accessi a varie aziende tra cui la stessa ASL N° 2 di Potenza che ha costruito sulla stessa particella 628, su autorizzazione del comune di Balvano il macello e piccole strutture annesse. Questa stradina è connessa alla strada comunale Marmo Bosco Tre Case che si innesca ad ovest sullo svincolo della zona industriale di Balvano e a sud sulla S.P. 61 Picerno-Baragiano Dalla stradina comunale Marmo Bosco Tre Case sulla stradina privata si accede mediante un cancello scorrevole.

B) Il capannone entro stante oggetto di pignoramento di dimensioni circa di m 54.80

14.30 con adiacente a ovest piccolo locale di ml 2.6 9.8 ha una struttura portante in acciaio ben visibile. con copertura a due falde in lamiera grecata autoportante. Dalla relazione che accompagna il progetto di variante del 1999 a firma dell'ing. Antonio si evince " la tompagnatura esterna è in pannelli isolanti tipo sandwich, costituite da due lamier e profilate in acciaio plastificate in pvc atossico di colore bianco con interposta schiuma poliuretanic a espansa rigida. I divisori interni e la controsoffittatura sono costituite dallo stesso tipo di pannelli, così come le celle frigorifere. Le porte interne ed esterne sono costituite dallo stesso tipo di pannelli. Per le ulteriori descrizioni si rinvia alla relazione del progetto di variante del 99 tra gli allegati di detta relazione di consulenza. Le strutture portanti del capannone sono state collaudate dall'ing. Antonio, iscritto all'ordine degli ingegneri al N° 1234 della Provincia di Potenza ed il collaudo è stato depositato in data 6/7/1999 presso il dipartimento assetto del territorio della Regione Basilicata ai sensi dell'art. 7 della legge N° 5/11/1971 N° 1086 e della legge regionale N° 38 del 6/8/97 Il fabbricato è dotato di Agibilità per mq 833 da destinare a prosciuttificio con autorizzazione da parte del comune di Picerno del 28/10/99, ed anche di parere favorevole da parte della ASL N° 2 di Potenza del 5/08/99

Criterio e metodo di stima

Trattasi di due beni un poco particolari, nel senso che vi sono molti fattori da tenere presente e non vi sono strutture simili sul mercato da potere pensare ad una comparazione, nel senso con molta frequenza.

Il terreno inizialmente a destinazione agricola oggi è occupato dalle strutture sovrastanti e di servizi connessi quali aree di manovra parcheggi ecc e non tutte di proprietà. Non si può in ogni caso non pensare ad una stima sintetica di un certo valore per mq. che deve derivare dalla consapevolezza del costo della struttura, del luogo di ubicazione, e di altri fattori non appetibili per un acquirente che sono le varie servitù necessarie alla funzionalità della struttura, e tutte di forniture esterne all'area, acquedotto fognatura, stradina di accesso, rete elettrica ecc.

Vi è da tenere anche presente che il PRG di Picerno prevede che "la realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo da parte dei privati nei confronti del comune, in tale atto in caso della cessazione dell'attività produttiva per la quale si è ottenuta la concessione edilizia, i privati interessati si impegnano a rimuovere le strutture realizzate ed a ripristinare lo stato dei luoghi precedente, pertanto i manufatti dovranno essere realizzati, per la parte eccedente lo 0,07 con strutture e tecnologie che ne consentano lo smontaggio. In caso cessazione dell'attività di allevamento, non è possibile comunque per la parte eccedente lo 0,07 la riconversione d'uso. A tal proposito si osserva che per il caso in oggetto nella variante presentata al comune di Picerno, di cui alla concessione edilizia del 2/09/99 a firma dell'ing. [redacted] l'asservimento è stato calcolato tutto a 0.07mq/mq di terreno e quindi le problematiche poste dal PRG sono relative. Altri aspetti sono ancora evidenziati nelle norme del piano che si allegano alla presente relazione. Detto prosciuttificio può essere a servizio solo degli allevamenti del [redacted], per motivi strettamente sanitari e tutela degli stessi allevamenti, come precisato nella relazione consegnatami a firma del geometra [redacted] nella quale viene anche precisato che allo stato dal 21/12/2001 il [redacted] ha concesso in locazione alla [redacted] l'opificio oggetto di pignoramento comprensivo delle celle frigo e delle guidovie installate all'interno.

Per quanto riguarda il terreno si sono tenute presenti le tabelle della regione Basilicata per la determinazione delle indennità di esproprio e del valore agricolo medio dei terreni riferite all'anno 2007. Pubblicato sul BUR del 16/08/2008

Per quanto invece attiene il capannone si è tenuto presente delle varie circostanze concorrenti a determinare un valore di mercato, ovvero il luogo, le possibilità di utilizzo di detto stabile per il solo scopo per cui è stata la concessione edilizia ed i vincoli di servitù innanzi citati necessari per la utilizzazione.

Si è proceduto quindi a stimare un costo sintetico di costruzione odierno della struttura, con opportune indagini di mercato, informandosi presso aziende che costruiscono dette strutture ed assegnando un costo parametrico per le fondazioni. Il tutto sommato anche al piccolo valore del suolo risulterebbe pari a circa 375.000,00 euro che per tutte le motivazioni innanzi espresse per cercare di vendere detta struttura a parere del sottoscrittore bisogna applicare almeno una decurtazione del 35% da cui ne deriverebbe un valore probabile di mercato pari ad euro 243.750,00 che si arrotonda per difetto a 240.000,00

Valore degli immobili

In base a tutte le considerazioni svolte nel capitolo precedente la valutazione degli immobili procedendo in maniera sintetica è la seguente :

→ Capannone di superficie lorda di circa 800 mq insistente sulla particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno comprensivo del valore del suolo euro 240.000,00

Risposte ai punti del quesito

1

A) 1-La particella 628 del foglio di mappa N° 2 del comune di Picerno risulta iscritta nella particella 636 dello stesso foglio

[813 (?)

2

Il capannone è stato fittato dal Sig. [redacted], senza contratto di fitto registrato.

3

Il Sig. [redacted] è in regime di comunione di beni

4

Non vi sono vincoli e oneri, tranne quelli normali di servitù per l'accesso ed il funzionamento della struttura quali le urbanizzazioni primarie, ovvero reti elettriche, idriche e fognarie ubicate all'esterno della particella pignorata.

5

I vincoli ed oneri di natura condominiale sono quelli indicati al paragrafo precedente.

6 I lavori sono stati eseguiti in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Picerno e la struttura è dotata di agibilità.

7

Il valore del bene è stato determinato tenendo in considerazione di quanto espresso al paragrafo precedente "criterio e metodo di stima", e cioè in base al criterio sintetico di stima e che di seguito se ne riporta la parte conclusiva :

A1- Capannone di superficie lorda di circa 800 mq insistente sulla particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno comprensivo del valore del suolo euro 240.000,00

Riepilogo

Lotto N° 1



Capannone di superficie lorda di circa 800 mq insistente sulla particella N° 628 del foglio N° 2 del comune di Picerno con destinazione a prosciuttificio, fittato alla società colli lucani srl che lo utilizza per la trasformazione di carni fresche suinicole, con servitù esterne al lotto per le urbanizzazioni primarie (acqua, luce, fogna e fossa biologica, nonché stradina di accesso) comprensivo del valore del suolo euro 240.000,00

-

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Ispezione del fabbricato con rilievi geometrici e fotografici
 - Ispezione dei terreni anche con rilievi fotografici
 - effettuazione di visure e ricerche presso, la conservatoria dei RR (oggi Agenzia del Territorio) , presso il comune di Picerno, per visionare ed estrarre copie della documentazione tecnica relativa alle progettazioni ed autorizzazioni acquisite, e presso il comune di Balavano per constatare lo stato di regime patrimoniale del debitore.
 - stima del valore degli immobili previo esperimento di indagini di mercato per la costruzione e valutazione dello stato degli immobili anche in base ad una serie di vincoli e considerazioni
 - di avere risposto ai singoli punti del quesito
- ritiene di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del giudice delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Il CTU