



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 47/2018 R.G.E.
INTERNATIONAL FACTORS ITALIA SPA Vs. omissis G.E.**

dott.ssa Daniela DI GENNARO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

Il C.T.U.
(ing. Salvatore Margiotta)

Potenza, 05.03.2019



Sommario

PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2. GENESI E DATI DELLA PROCEDURA	4
3. RISPOSTA AI QUESITI	5
Verifica completezza documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	5
3.1 Quesito n. 1: Identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	5
3.2 Quesito n. 2: Individuazione e descrizione dei lotti	7
3.3 Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati	11
3.4 Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti	12
3.5 Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà	12
3.6 Quesito n. 6: Verifica regolarità edilizia ed urbanistica	13
3.7 Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili	13
3.8 Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti	13
3.9 Quesito n. 9: Verificare se beni pignorati ricadono su suolo demaniale	14
3.10 Quesito n. 10: Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	14
3.11 Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	14
3.12 Quesito n. 12: Valutazione dei beni	14
3.13 Quesito n. 13: Valutazione della quota indivisa	16
3.14 Quesito n. 14: Certificazioni Ufficio Anagrafe	16
4. CONCLUSIONI	17
INDICE ALLEGATI.....	17



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 47/2018

III.^{mo} G.E. dott.ssa Daniela Di Gennaro

Il sottoscritto ing. Salvatore **Margiotta**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza (n. 1398) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza (n. 1102), con studio in Potenza a viale Marconi n. 175, nominato Esperto dalla S.V. III.^{ma} nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

PREMESSA

Con proprio provvedimento del **31.07.2018** (depositato in Cancelleria l'01.08.2018) il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Daniela Di Gennaro, ha nominato lo scrivente consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili nell'ambito del procedimento in oggetto promosso da **INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.p.A.** (brevemente anche **IFITALIA S.p.A.**) **contro omissis.**

All'accettazione dell'incarico, avvenuta con p.e.c. del 10.08.2018, il sottoscritto ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate con il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c e di nomina, nonché ha dichiarato di aver preso atto del contenuto dell'incarico conferito e delle prescrizioni formulate dal giudice dell'esecuzione che prevede la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) **identifichi** i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento;
- 2) **elenchi ed individui** i beni componenti ciascun lotto e proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) **proceda** alla identificazione catastale del bene pignorato;
- 4) **proceda** alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5) **proceda** alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6) **verifichi** la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) **indichi** lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) **specifichi** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) **verifichi** se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- 10) **verifichi** l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
- 11) **fornisca** ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) **proceda** alla valutazione dei beni;
- 13) **proceda** alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- 14) **acquisisca** le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisi il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. GENESI E DATI DELLA PROCEDURA
3. RISPOSTA AI QUESITI
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI



Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita con accesso al sistema PST giustizia e quella conseguita telematicamente presso l'UTE di Potenza, è stato dato inizio alle attività ed alle indagini varie.

Per ispezionare il bene immobile oggetto della esecuzione, è stato svolto, previo avviso trasmesso a mezzo PEC dal custode giudiziario dott.ssa Marcella Luca, un sopralluogo in data **22.11.2018** (vedi allegato n. 1).

Nel corso del sopralluogo, eseguito alla presenza continuativa del custode dott.ssa Marcella Luca, del debitore esecutato sig. omissis e della coniuge sig.ra omissis, il sottoscritto ha potuto ispezionare l'immobile pignorato, costituito da abitazione sita in Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria n. 40/E (int. 9) ed indentificato al relativo catasto al foglio 18 particella 279 sub 9, cat. A/2, vani 8,5, p. 3-SS1, sup. cat. mq. 203.

Nel corso dell'accesso sono stati effettuati alcuni controlli metrici, è stata verificata la rispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi ed è stata ripresa copiosa documentazione fotografica, parte della quale costituisce l'allegato n. 9. Il verbale di sopralluogo è compiegato all'allegato n. 1.

Dopo aver effettuato le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto in data 05.02.2019 si è recato presso il Comune di Ripacandida (PZ) – Settore Tecnico ed ha preso visione ed estratto copia della seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di espropriazione (vedi allegato n. 11):

- 1) Concessione edilizia prot. n. 270 del 14.05.1980 in copia;
- 2) Certificato di abitabilità prot. n. 2534 del 22.06.1981 in copia.

In precedenza sono stati acquisiti (vedi allegato n. 2):

- 1) Certificato storico di residenza del debitore esecutato con i movimenti;
- 2) Estratto dell'atto di matrimonio contenente il regime patrimoniale del debitore esecutato;
- 3) Certificato di stato civile del debitore esecutato.

2. GENESI E DATI DELLA PROCEDURA

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica (13.04.2018) dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza settore Territorio in data 28.05.2018 ai nn. 6995 R.P. e 8672 R.G., ad istanza della **INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.p.A.** con sede in Milano alla via Vittor Pisani n. 15, C.F. 00455820589, difesa dall'avv. Francesco Pilato, con il quale è stato sottoposto ad esecuzione forzata il bene di proprietà del sig. **omissis**, nato a Potenza il 02.12.1952, C.F.: omissis, a fronte del credito di € 12.662,45 (dodicimilaseicentosessantaduemila/45), oltre gli interessi ed accessori.

A tutto il 05.03.2019 (data ultima verifica), oltre al creditore procedente, non risultano intervenuti nella procedura ulteriori soggetti/istituti.

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. e del fascicolo relativo alla procedura, si desume che il pignoramento è esteso al seguente bene, sito nel comune di Ripacandida (PZ), alla via Santa Maria n. 40/E:

omissis

N.	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
1	fabbricati	18	279	9	A/2	4	8,5 vani	3 - SS1	€ 417,04



3. RISPOSTA AI QUESITI

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

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. consta di certificazione resa dal notaio Giulia Messina Vitrano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

La certificazione ex L. 302 del 03.08.1998, da ritenersi idonea, è datata 31.05.2018.

La verifica della completezza della richiamata documentazione è stata eseguita sulla base degli accertamenti condotti dallo scrivente esperto, mediante :

- estrazione di visure/schede/mappa catastali;
- esecuzione di ispezioni ipotecarie aggiornate;
- acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, aggiornato a tutto il 03.01.2019.

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente e dalle indagini condotte in aggiunta, è emerso che:

- la **certificazione notarile sostitutiva** risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni;
- il creditore precedente ha depositato l'estratto del foglio di mappa;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile ed il certificato di matrimonio del debitore esecutato; tali due certificati sono compiegati nell'allegato n. 2 e da essi risulta che:
 - ✓ il debitore, come sopra identificato, ha contratto matrimonio in Ripacandida (PZ) in data 24.04.1980, come risulta dall'atto n. 1 anno 1980 parte II serie A, con la sig.ra omissis (nata a Ripacandida il 29.08.1958);
 - ✓ i coniugi hanno optato per il regime di comunione legale dei beni.

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Potenza, a tutto il 27.12.2018, risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 28.05.2018 per ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 6995 Registro Generale 8672 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di POTENZA Repertorio 802 del 13.04.2018. La formalità veniva trascritta per la somma di € 12.662,45, oltre interessi successivi e spese legali occorrente, in favore di INTERNATIONAL FACTORS ITALIA S.p.A. con sede in Milano, C.F.: 00455820589, in danno del debitore omissis per i diritti di proprietà 1/1. La formalità grava sul bene staggito, riportato nel quadro B della nota, censito al catasto fabbricati del Comune di Ripacandida (PZ) con identificativo Fg. 18 part. 279 sub 9, cat. A/2, cons. 8,5 vani, piano 3 SS1, via Santa Maria n. 40/E interno 9.

3.1. QUESITO n. 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Identifichi i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

L'atto di pignoramento attribuisce al debitore esecutato la piena proprietà dell'immobile oggetto di espropriazione immobiliare (in regime di comunione legale dei beni con omissis, nata a Ripacandida il 29.08.1958 – C.F. CRC MDN 58M69 H312P); **tale attribuzione corrisponde alla effettiva titolarità che si desume dagli atti pubblici di acquisto regolarmente trascritti.**

L'immobile oggetto di espropriazione immobiliare è ubicato nel comune di Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria n. 40/E interno 9, censito nel Catasto dei Fabbricati come di seguito indicato:

N.	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
1	fabbricati	18	279	9	A/2	4	8,5 vani	3 - SS1	€ 417,04

INTESTATI

1	omissis, nato a Potenza il 02.12.1952	omissis	Proprietà in regime di comunione dei beni con omissis
2	omissis, nata a Ripacandida il 29.08.1958	omissis	Proprietà in regime di comunione dei beni con omissis



I dati catastali sopra indicati (foglio, particella) corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha verificato alcune difformità dello stato attuale dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale di cui si esporrà nella risposta al quesito n. 3.

L'allegato n. 4 contiene l'estratto del foglio di mappa n. 18 con l'indicazione della particella 279 e le planimetrie catastali dell'immobile pignorato (fg. 18 part. 279 sub 9), mentre nell'allegato n. 5 è presente la sovrapposizione tra il citato foglio di mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal geoportale della Regione Basilicata; segue un'immagine satellitare allo scopo di facilitare l'individuazione del bene:

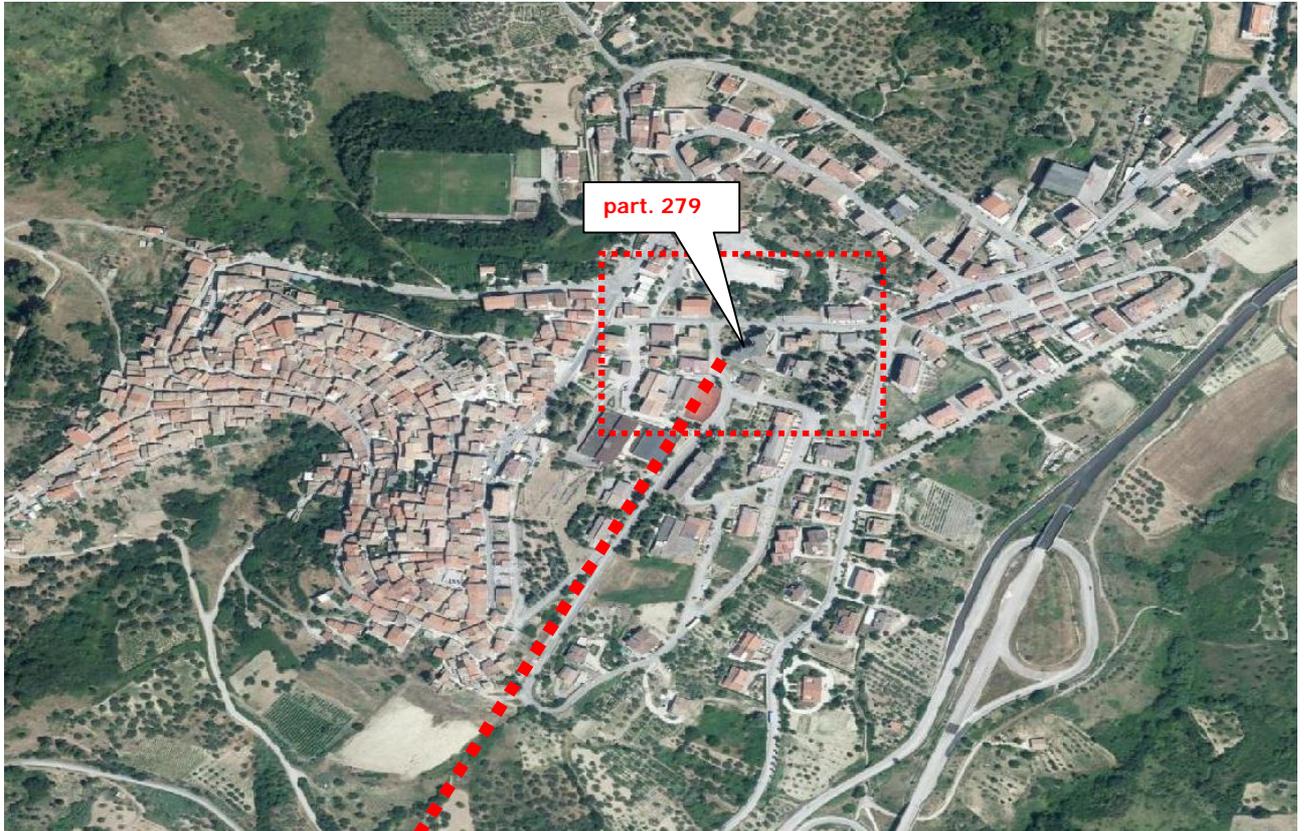


Figura 1: Inquadramento su ortofoto



particella 279



estratto di mappa catastale fg. 18

Il sottoscritto ritiene che per la vendita si debba predisporre **un unico lotto** così identificato:



LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di abitazione ubicata in Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria n. 40/E, interno 9, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Ripacandida al foglio 18, particella 279, sub. 9, cat. A/2, cl. 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 203 m², piano 3 – SS1.

FG. 18 particella 279 sub. 9

Categoria A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, sup. catastale 203 m²
Via Santa Maria n. 40/E, interno 9, piano 3 – SS1 – RIPACANDIDA (PZ)

Si riportano, inoltre, i confini del lotto:

Nord: via Santa Maria – altra proprietà
Est: vano scala – altra proprietà
Sud: via Aldo Moro
Ovest: via Aldo Moro

Le visure catastali sono compiegate all'allegato n. 3; l'estratto di mappa e la planimetria catastale all'allegato n. 4, la sovrapposizione tra ortofoto e catastale è compiegata all'allegato n. 5.

3.2. QUESITO n. 2: Individuazione e descrizione dei beni dei lotti

Elenchi ed individui i beni componenti ciascun lotto e proceda alla descrizione materiale di ciascun lotto.

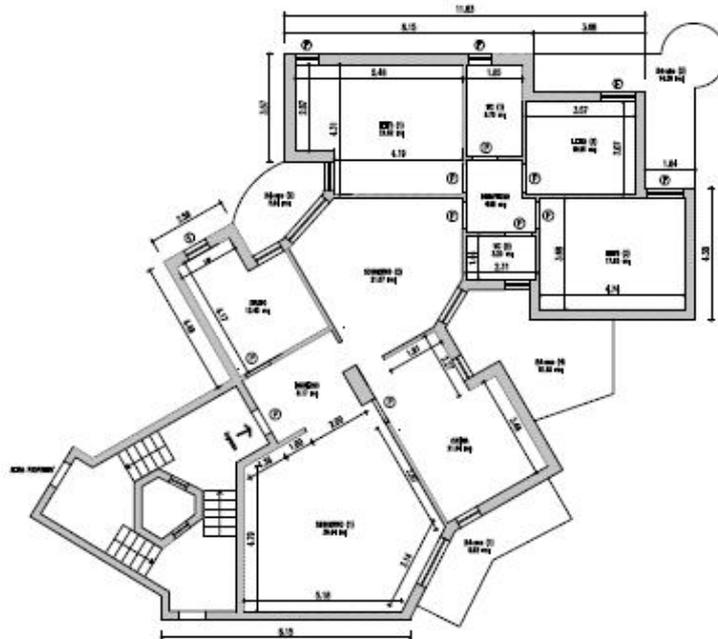
Come rappresentato nel paragrafo precedente, il lotto da formare è unico ed è composto dal seguente immobile:

LOTTO UNICO

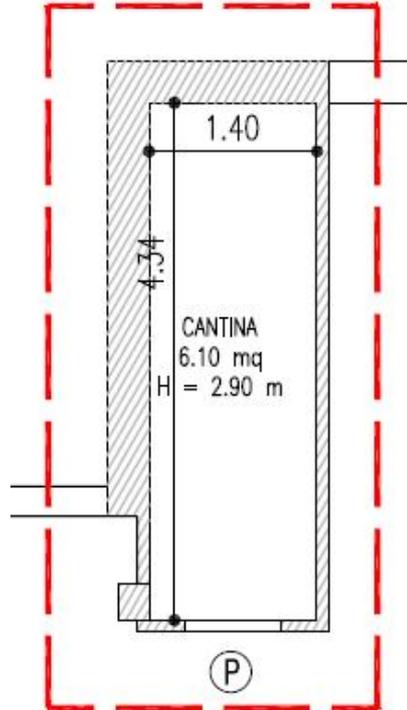
Immagine ubicata in Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria n. 40/E, interno 9, composto da abitazione e relative pertinenze (cantina + locale garage), censito in catasto al foglio 18, particella 279, sub. 9, piano terzo e piano interrato.

Il compendio immobiliare risulta composto da:

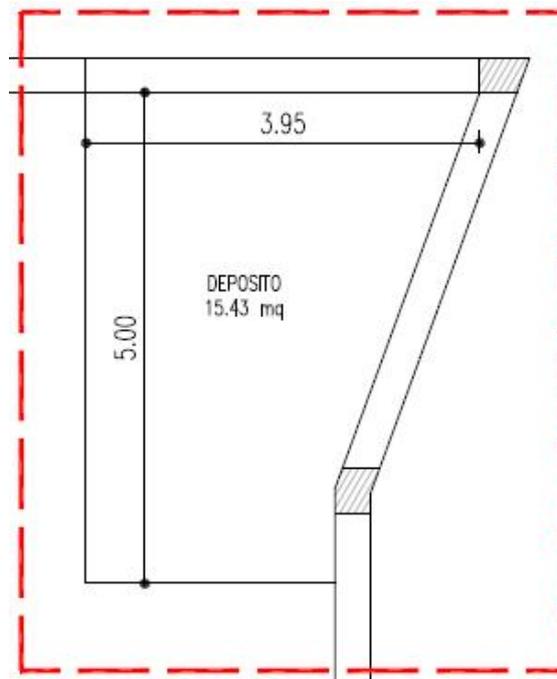
- 1) **abitazione** ubicata al piano terzo di un fabbricato sito in Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria con accesso dal civico n. 40/E, composta da soggiorno, studio, cucina abitabile, salone, n. 2 bagni e n. 3 camere da letto, come da pianta sotto riportata. Superato il varco pedonale, posto al civico n. 40/E, attraverso un vano scala comune e/o ascensore, si giunge al terzo piano dello stabile ove è allocato il bene staggito;



- 2) **deposito/cantina** ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato, composto da unico locale, come da pianta sotto riportata, con accesso autonomo diretto da via Santa Maria mediante una rampa in cemento;



- 3) **garage** ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato (prossimo al deposito/cantina), composto da unico locale, come da pianta sotto riportata, con accesso autonomo diretto da via Santa Maria mediante una rampa in cemento.



Il fabbricato ospitante il bene staggito presenta una struttura in cemento armato, con solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati, con spessore pari a cm. 8, intonacate e tinteggiate.

L'**abitazione**, posta al piano terzo di detto fabbricato, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 158,69 mq, oltre a quattro balconi di complessivi circa 44,21 mq. L'altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, è pari a 3,00 m.

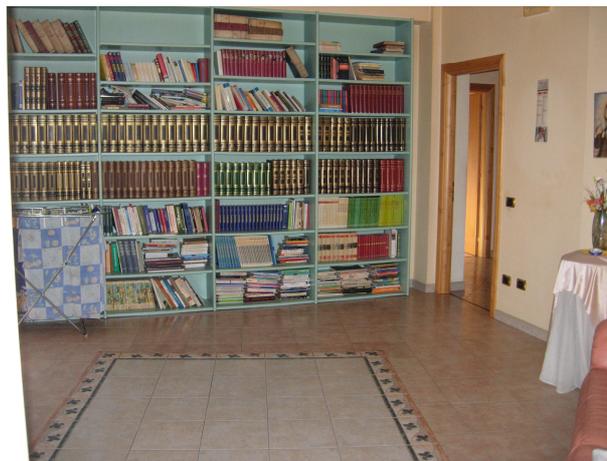
Le principali caratteristiche dell'abitazione sono di seguito riportate:



Altezza netta:	3,00 m
Superficie utile:	circa 158,69 mq
Superficie lorda:	circa 191,16 mq
Superficie balconi:	circa 44,21 mq
Pavimentazione:	monocottura
Rivestimenti bagni:	piastrelle di ceramica
Bussole interne:	legno tamburato
Infissi esterni:	legno con vetrocamera + doppi infissi in alluminio
Impianti:	elettrico, idrico, fognario, riscaldamento autonomo a gas metano



Ripresa fotografica del fabbricato sito in via Santa Maria n. 40/E



Riprese fotografiche dell'abitazione del debitore esecutato





Riprese fotografiche dell'abitazione del debitore esecutato

Il **deposito/cantina** ha una superficie lorda pari a circa 7,62 mq (superficie utile di 6,10 mq); una altezza interna pari a 2,90 m. Esso fa parte del medesimo comparto in cui è inserita l'abitazione con accesso diretto dalla strada pubblica. Il pavimento è in cemento; la porta di accesso è in acciaio.

Il **garage** ha una superficie lorda pari a circa 19,30 mq (superficie utile di 15,43 mq); una altezza interna pari a 2,90 m. Esso fa parte del medesimo comparto in cui è inserita l'abitazione con accesso diretto dalla strada pubblica. Il pavimento è in cemento; la porta di accesso è una serranda in acciaio basculante.



Accesso cantina (a sinistra) e garage (a destra)

Il fabbricato in parola, la cui costruzione risale al 1980, risulta adeguatamente mantenuto, non necessitando di particolari interventi.

Il compendio immobiliare in oggetto, che versa in buono stato di manutenzione e conservazione, non presenta dotazioni condominiali specifiche. Si evidenzia la presenza, comunque, al piano terra del palazzo di un'area a verde e di porticati, oggetto questi ultimi di contenzioso civile.

In merito all'esposizione, si osserva che l'abitazione assicura la salubrità, il soleggiamento e l'areazione degli ambienti. Gli impianti tecnologici, per quanto si è potuto verificare, risultano a norma.

Con riferimento alle planimetrie attuali sia dell'abitazione che delle pertinenze (cantina e garage) riportate in appendice alla presente consulenza tecnica (cfr. all. n. 6), nonché alla documentazione fotografica anch'essa allegata (cfr. all. n. 9), la tabella seguente riepiloga le consistenze dei singoli vani, nonché la superficie commerciale complessiva, computata, a



mezzo opportuni coefficienti di ragguaglio, in relazione alla specifica destinazione d'uso, in ottemperanza di quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

destinazione	S.U. [mq]	S.L. [mq]	S. balconi 30%	S. cantina 60%	S. garage 100%
piano terzo					
ingresso	8,17	8,97			
salone	30,44	38,77			
studio	12,45	15,63			
cucina	21,64	23,90			
soggiorno	21,87	24,93			
letto	21,82	26,43			
letto	10,95	13,71			
letto	17,45	21,54			
wc	5,70	7,32			
wc	3,30	4,46			
disimpegno	4,90	5,50			
Balconi (n. 4)	44,21		13,26		
piano interrato					
cantina	6,10	7,62		4,57	
garage	15,43	19,30			19,30

La **superficie commerciale** del compendio immobiliare risulta, pertanto, di:

$$S_c = S_{\text{lorda appartamento}} + (0,30 \times S_{\text{balconi}}) + (0,60 \times S_{\text{lorda cantina}}) + (1,00 \times S_{\text{lorda garage}}) = 191,16 \text{ mq} + 13,26 \text{ mq} + 4,57 \text{ mq} + 19,30 \text{ mq} = \mathbf{228,29 \text{ mq}}$$

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 (e s.m.i.), tutti gli immobili oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) devono essere dotati dell'**attestato di prestazione energetica** (APE) con l'obbligo della sua allegazione. Dalle verifiche effettuate presso il competente Ufficio Energia della Regione Basilicata (*cf. all. n. 7*), è emerso che il compendio non è dotato di tale attestato; per ottenerlo si stima un costo pari a **€ 400,00** oltre IVA (22%) e cassa di previdenza (4%), per una spesa totale di **€ 507,52**.

3.3. QUESITO n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati

Proceda alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Il bene staggito è attualmente identificato, nel catasto Fabbricati del comune di Ripacandida (PZ), come riportato al punto 3.1 (*cf. la visura aggiornata e quella storica dell'allegato n. 3*):

FG. 18 particella 279 sub. 9

Categoria A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, sup. catastale 203 m²
Via Santa Maria n. 40/E, interno 9, piano 3 – SS1 – RIPACANDIDA (PZ)

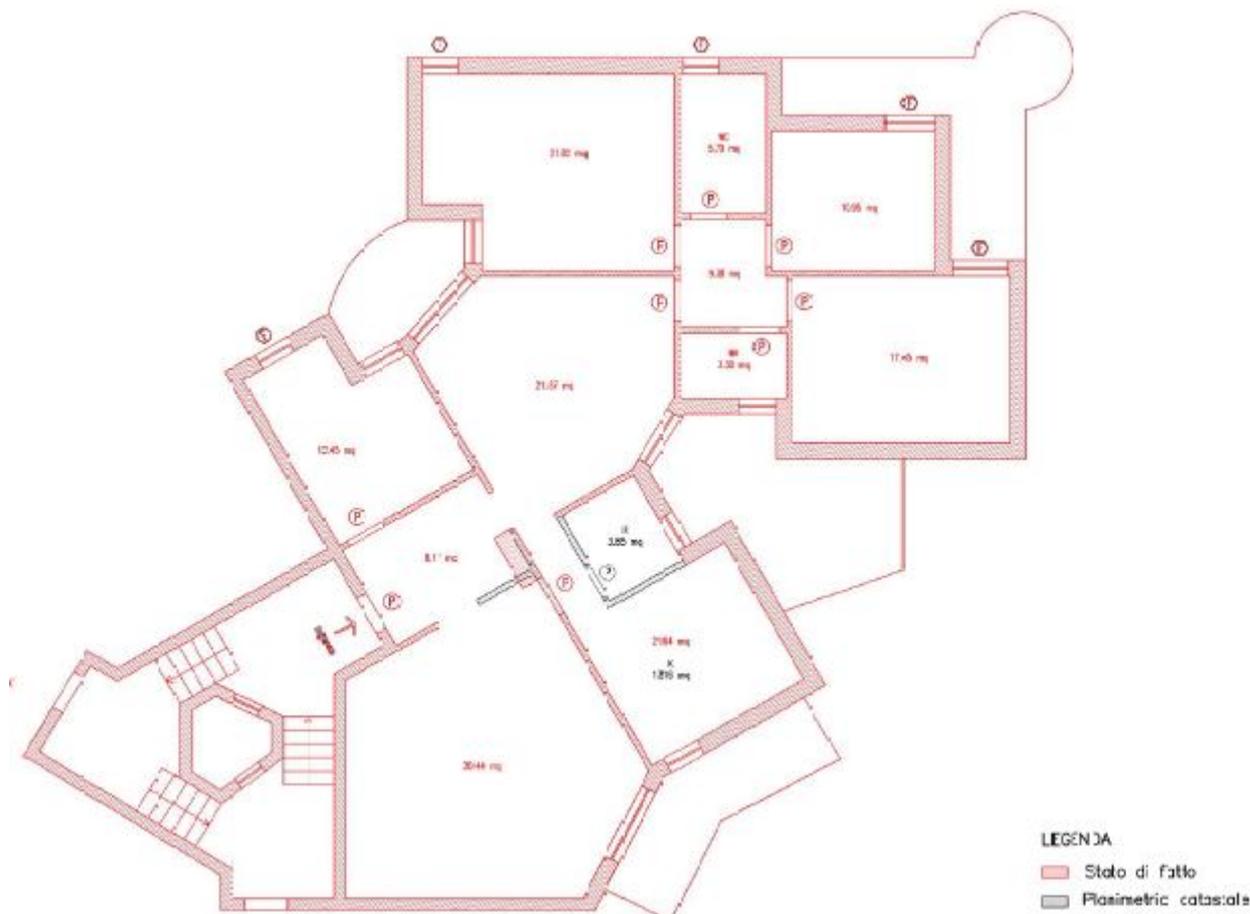
Dall'esame delle visure si evince che l'immobile pignorato non ha subito variazioni in merito ai dati identificativi essenziali.

Con riferimento agli identificativi catastali esistenti al momento del pignoramento, se ne constata la corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione dello stato attuale dell'abitazione (*cf. allegato n. 6*) con la planimetria catastale redatta nel 1981 (*cf. allegato n. 4*), si notano piccole variazioni interne riguardanti l'ingresso e la cucina.

Tali difformità **non sostanziali** possono essere sanate con una denuncia di variazione catastale il cui costo a correnti prezzi di mercato è pari ad **€ 700,00** oltre IVA (22%) e cassa di previdenza (4%) per una spesa totale di **€ 888,16**. Si riporta di seguito la sovrapposizione di cui all'allegato 8 per maggiore chiarezza espositiva:





3.4. QUESITO n. 4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti

Proceda alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di immobile per civile abitazione ubicato in Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria n. 40/E, interno 9, piano terzo e piano interrato, composto da appartamento, cantina e garage con accessi autonomi, riportato nel catasto fabbricati come di seguito indicato:

FG. 18 particella 279 sub. 9

Categoria A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, sup. catastale 203 m²
Via Santa Maria n. 40/E, interno 9, piano 3 – SS1 – RIPACANDIDA (PZ)

Confini: Nord: via Santa Maria – altra proprietà
Est: vano scala – altra proprietà
Sud: via Aldo Moro
Ovest: via Aldo Moro

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi in quanto realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 7/1980 (prot. n. 270) del 14.05.1980 ed è dotato di certificazione di abitabilità del 22.06.1981 (prot. n. 2534).

PREZZO BASE euro 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

3.5. QUESITO n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Proceda alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

La proprietà del bene staggito è pervenuta al debitore in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Roberto Amodio, rep. n. 5197/1464 del 20.05.1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 01.06.1995 ai nn. 6082 R.P. e 6914 R.G., per acquisto fattone dai sigg.ri omissis, nato a Barile (PZ) il 05.08.1948 e omissis, nata a Ripacandida (PZ) il 23.01.1947 (cfr. all. n. 10). A mezzo del predetto atto, i venditori cedevano in favore dell'esecutato, omissis, in regime di comunione legale dei beni con omissis, nata a Ripacandida il 29.08.1958, il diritto di piena proprietà dell'appartamento *sito al terzo piano, contraddistinto con il numero interno nove (9), avente accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto di sei vani ed accessori, con annesso locale garage, cantinola e centralino al primo piano sottostrada; il tutto confinate con vano scala, con via Santa Maria, con proprietà Rita Michele e con via Aldo Moro. Detto immobile è riportato nel N.C.E.U. di Ripacandida alla Partita 1000112, in ditta della parte venditrice, come segue: Fol. 18, particella 279, sub. 9, via Santa Maria, interno 9, piano 3/SS1, Cat. A/2, Cl. 4, vani 8,5, R.C.L. 807.500.*

La descritta consistenza immobiliare era pervenuta ai signori omissis e omissis in virtù di atto per notaio Angelo Dorsa di Melfi in data 30.05.1983, repertorio 27296, registrato a Melfi il 01.06.1983 al n.ro 772 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 18.06.1983 ai n.ri 7797/6842.

La consistenza catastale del bene pignorato non è variata in conseguenza dei citati passaggi di proprietà. Gli atti sopra citati non contengono alcuna riserva di usufrutto. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

3.6. QUESITO n. 6: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili

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

Dall'esame della documentazione edilizia rintracciata presso il preposto Ufficio comunale, si desume che il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è stato edificato nel 1980 in virtù della Concessione Edilizia n. 7/1980 (prot. n. 270) del 14.05.1980, rilasciata a PICA Antonio e Teodoro. La struttura realizzata risulta dotata del certificato di abitabilità rilasciato in data 22.06.1981, prot. n. 2534 (cfr. all. n. 11).

3.7. QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Indichi lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato fino all'epoca del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, composto dal coniuge e da due figli.

L'esecutato risulta essere residente in via Santa Maria n. 40/E int. 9 di Ripacandida (PZ), come si evince dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe comunale (cfr. all. n. 2).

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

Specifichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

A) VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello in oggetto che ha originato la presente procedura; non risultano procedimenti giudiziari civili pendenti sull'immobile oggetto della presente procedura.

Il debitore esecutato è coniugato con omissis (nata in Ripacandida il 29.08.1958) in regime di comunione legale dei beni, giusto matrimonio contratto in Ripacandida in data 24.04.1980. Per quanto è stato possibile appurare non esistono vincoli di carattere artistico o storico. Non esistono atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, né usi civici o livelli.



Il bene pignorato fa parte di un fabbricato le cui unità immobiliari sono costituite in condominio; non esiste un regolamento condominiale.

Non esistono imposizioni di servitù sul bene pignorato.

B) VINCOLI ELIMINATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA:

La trascrizione del presente pignoramento (presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza settore Territorio in data 28.05.2018 ai nn. 6995 R.P. e 8672 R.G.) sarà cancellata nel contesto della procedura.

Le difformità catastali evidenziate e l'attestazione energetica dovranno essere regolarizzate per un costo complessivo di **€1.395,68 che verrà detratto dall'importo di stima.**

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

Verifici se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile di altri enti pubblici.

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

Verifici l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

In relazione alla presenza di usi civici, censi e livelli, il bene staggito non risulta sottoposto ad alcun gravame.

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

Fornisca ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non esistono procedimenti in corso. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa **€ 800,00 annui**. Dalle informazioni desunte dall'amministratore pro-tempore del condominio risulta quanto segue:

- 1) le spese condominiali ordinarie scadute e non pagate relativamente agli ultimi due anni (2017-2018) ammontano a complessivi €587,54;
 - 2) le spese condominiali straordinarie già deliberate e non pagate relativamente agli ultimi due anni (2017-2018) ammontano a complessivi €164,10;
- il tutto per complessivi **€751,64**.

Si evidenzia che l'immobile pignorato versa in buono stato di manutenzione e conservazione, pertanto, non sono preventivabili nel breve periodo spese per manutenzione straordinaria.

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

Proceda alla valutazione dei beni

L'obiettivo della stima è quello di stabilire il più probabile "valore venale o di libero mercato" del bene; come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Per l'immobile oggetto della procedura (abitazione civile) si è ritenuto di adottare il "**metodo di confronto o sintetico**", che si esplica attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti.



Per poter applicare tale metodo di stima è stata, perciò, eseguita una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quelli oggetto del presente procedimento, effettivamente avvenute in tempi recenti, attingendo informazioni sia ufficiali da pubblicazioni periodiche della Agenzia del Territorio (il D.Lgs. n. 300 del 30.07.1999 stabilisce all'art. 64 comma 3 che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare) che notizie ufficiose da privati o agenzie immobiliari, le cui quotazioni sono state pubblicate in rete.

Fonti di riferimento

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE

RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2018 – SEMESTRE 1

Provincia: POTENZA

Comune: RIPACANDIDA

Fascia/zona: Periferica/VIALE REGINA MARGHERITA - VIA S. MARIA - C.DA PANZACIELO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	700	L	1,6	2	L
Abitazioni civili	Ottimo	750	850	L	2	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	425	520	L	1,2	1,5	L

BORSINO IMMOBILIARE.IT

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (marzo 2019)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Ripacandida						
Zona	Viale Regina Margherita - Via S. Maria - C.da Panzaciolo						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (in buono stato)	387	422	458	0,8	1,2	1,6	3,4%
Abitazioni civili (in ottimo stato)	458	517	576	0,8	1,2	1,6	2,7%
Abitazioni di tipo economico (in buono stato)	335	361	387	0,8	0,8	0,8	2,6%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Uffici (in buono stato)	331	379	426	0,8	1,2	1,6	3,8%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Autorimesse (in buono stato)	197	221	245	0,0	0,4	0,8	2,1%
Box (in buono stato)	197	221	245	0,0	0,4	0,8	2,1%

REQUOT.IT



Abitazioni civili

Min: 670 €/Mq - Max: 775 €/Mq





Il Valore di Mercato Unitario V_{MU} si ottiene mediando tra i valori su esposti: $V_{MU} = \mathbf{€700,00}$

Con riferimento alle superfici rilevate ed esposte al precedente par. 3.2, la consistenza commerciale da porre in vendita è pari a circa **228,29 mq.**

La determinazione del Valore Attuale del bene si ottiene, pertanto, moltiplicando il Valore di Mercato Unitario per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

$$V = V_{MU} \times S_c = \mathbf{€700,00 \times 228,29 \text{ mq} = \mathbf{€159.803,00}}$$

Al valore innanzi calcolato, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A – **10%** in via cautelare, per tenere conto delle dimensioni dell'appartamento: si applica un deprezzamento per gli immobili di taglio grande come quello in oggetto;

B – **10%** in via cautelare, per tenere conto che l'immobile risulta occupato da residenti e che, certamente, vi sarà una mancata immediata disponibilità degli stessi alla data di aggiudicazione;

C - **€1.395,68** (oneri accessori compresi) quale costo complessivo necessario per ottenere l'attestato di prestazione energetica e per presentare la denuncia di variazione catastale (cfr. risposta quesiti 3.2, 3.3 e 3.8).

D - **€751,64** quali spese condominiali pendenti.

$$Val_{LOTTO} = [V \times 0,80] - [€1.395,68 + €751,64] = \mathbf{€125.695,08}$$

arrotondato a **€125.000,00**

(*diconsi euro centoventicinquemila/00*)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di immobile per civile abitazione ubicato in Ripacandida (PZ) alla via Santa Maria n. 40/E, interno 9, piano terzo e piano interrato, composto da appartamento, cantina e garage con accessi autonomi, riportato nel catasto fabbricati come di seguito indicato:

FG. 18 particella 279 sub. 9

Categoria A/2, classe 4, cons. 8,5 vani, sup. catastale 203 m²

Via Santa Maria n. 40/E, interno 9, piano 3 – SS1 – RIPACANDIDA (PZ)

PREZZO BASE euro 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)

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

Proceda alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non si riferisce ad immobili che siano in comproprietà; pertanto non si deve valutare alcuna quota indivisa.

3.14. QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Acquisisca le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisi il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Sono stati acquisiti e costituiscono l'allegato n. 2 il certificato di stato civile, il certificato storico di residenza ed il certificato di matrimonio del debitore esecutato. Dall'esame della documentazione citata si evince quanto segue:

1. il debitore esecutato è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, con omissis (nata in Ripacandida il 29.08.1958), giusto matrimonio contratto in Ripacandida in data 24.04.1980;
2. la residenza del debitore esecutato alla data del pignoramento ed all'attualità è in Ripacandida alla via Santa Maria n. 40/E;
3. non è stato acquisito il certificato della Camera di Commercio in quanto il debitore esecutato è una persona fisica e non una società.

4. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando il bene oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato sia pari a € 125.000,00.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli e, comunque, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento o supplemento di consulenza, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, corredata di allegati come di seguito.

Potenza, 05.03.2019

L'Esperto

ing. Salvatore Margiotta

INDICE ALLEGATI

- Allegato n. 1:** Verbale di sopralluogo redatto assieme al Custode giudiziario;
- Allegato n. 2:** Estratto dell'atto di matrimonio; Certificato storico di residenza; Certificato di stato civile e richiesta al Comune di Ripacandida;
- Allegato n. 3:** Visure catastali del bene pignorato;
- Allegato n. 4:** Estratto del foglio di mappa e planimetrie catastali del bene pignorato;
- Allegato n. 5:** Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale con indicazione della particella in oggetto;
- Allegato n. 6:** Planimetrie attuali digitalizzate degli immobili;
- Allegato n. 7:** Nota prot. n. 0012402/23AF del 23.01.2019 dell'Ufficio Energia della Regione Basilicata e relativa richiesta;
- Allegato n. 8:** Sovrapposizione tra la planimetria stato di fatto e quella catastale;
- Allegato n. 9:** Documentazione fotografica;
- Allegato n. 10:** Atto pubblico per Notaio Amodio Roberto rep. 5197/1464 del 20.05.1995;
- Allegato n. 11:** Concessione Edilizia e certificato di abitabilità rinvenuti presso il Settore Tecnico del Comune di Ripacandida;
- Allegato n. 12:** Riepilogo sintetico del lotto di vendita;
- Allegato n. 13:** Ricevute invio perizia al Custode ed all'Esecutato.

