

**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO n.ro 14/2020 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Annachiara Di Paolo

OGGETTO:
Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

- [REDACTED]

CONTRO

Sig. [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott. Michele IULIANO

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):16/11/2022

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):16/11/2022

UDIENZA FISSATA IN DATA:20/09/2023

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 30 gg Udienza):21/08/2023

RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 4

Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone



1. Premessa

Il sottoscritto geometra Nicola Scavone, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n. 1866, è stato nominato Esperto Estimatore in seno alle procedure di esecuzione immobiliari di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 16/11/2022 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Pietragalla (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Dott. Michele Iuliano.

I sopralluoghi presso gli immobili si sono svolti in data 09/12/2022 e 07/01/2023, previa comunicazione alle parti, durante i quali sono stati acquisiti i dati metrici degli stessi e la documentazione fotografica, a conclusione sono stati redatti i verbali sottoscritti dalle parti intervenute (*Allegati n.ri52 e 53*).

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

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

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile** della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;
- la certificazione delle iscrizioni si estende fino all'anno 2000 a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta per ciascuno dei soggetti che risultano proprietari;
- la certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale all'atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- Non sono stati depositati l'estratto catastale attuale e storico e i relativi dati sono riassunti nella certificazione notarile;
- il creditore precedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. Il sottoscritto ha acquisito in data 30/11/2022 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietragalla i seguenti documenti:
 - certificato di stato civile dell'esecutato sig. ██████████ (*Allegato n. 1*);
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con ██████████, anno ██████████, Annotazioni: I coniugi ██████████ con atto notarile del notaio ██████████ dichiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);



RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Risposta al QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*Primo profilo (diritti reali):*

1a. Il diritto reale dei beni oggetto di pignoramento è:

- [REDACTED],
immobili siti nel comune di Pietragalla (Pz) alla c.da Settanni
- 1- Catasto Terreni Foglio 55 part. **1034** consistenza 37 are e 2 centiare;
 - 2- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **1035**, C/2, mq 50, piano terra;
 - 3- Ente Urbano Foglio 55 part. **481** consistenza 15 centiare;
 - 4- Ente Urbano Foglio 55 part. **483** consistenza 11 centiare;
 - 5- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **462 sub 6**, D/8, piano S1;
 - 6- Catasto Fabbricati Foglio 55 part. **462 sub 7**, A/2 vani 6.5, piano terra;
 - 7- Catasto fabbricati Foglio 55 part. **462 sub 5**, A/2 vani 7, piano 1 e 2;

1b. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Infatti l'atto di pignoramento reca l'indicazione di un **diritto di contenuto piu' ampio** e, in tal caso, si procede nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato.

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (24/01/2020) tranne per la p.lla n. 1034 che risulta soppressa con frazionamento del 04/03/2020. La soppressione ha generato le particelle n.ri: 1116 di mq. 275, 1117 di mq 1899 e la 1118 di mq 1528, fabbricato urbano.

Ortofoto con l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.



- “b” Proprietà: [REDACTED] catastalmente riportato in ditta a: COMUNE DI PIETRAGALLA diritto del concedente per 1/1 e [REDACTED] livellario dell’immobile in catasto terreni del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1117(ex 1034)**, di mq 1.899 seminativo di classe 2, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Reddito dominicale euro 3.43, reddito agrario euro 2.45. Il terreno è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.la 477 quest’ultima non oggetto di pignoramento.

I diritti reali indicati nell’atto di pignoramento non corrispondono a quelli in titolarità dell’esecutato pervenuti per acquisto fattone con atto del [REDACTED] del notaio [REDACTED] in quanto gli immobili:

- pignorati al sig. [REDACTED] per la piena proprietà. In realtà sulle part. 1035 e 1117 del foglio 55 esiste una enfiteusi a carico del Comune di Pietragalla. E’ stato, quindi, *indicato un diritto di contenuto piu’ ampio rispetto a quello in titolarità dell’esecutato.*

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

2a. Descrizione materiale dei lotti:

Lotto n. 4: Fabbricato in Pietragalla Fg 55 p.la 1035 e terreno p.la 1117.	
Tipologia	L’immobile si presenta in cattivo stato di conservazione dovuto principalmente alla vetusta’. E’ utilizzato a deposito.
Ubicazione	In Pietragalla (Pz) in contrada Crocevia s.n.c.
Accesso	Accesso esterno: da terreno antistante.
Pertinenze	Nessuna
Altezza interna utile	Mt. 2.60
Superficie netta	Deposito mq 14,24 (il locale ha il tetto crollato) Deposito mq 26.20 Deposito mq 8.69
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 56.64 + terreno mq 1899
Esposizione	Sud/Est
Stato conservativo	Scadente
Caratteristiche strutturali	Muratura in blocchi di tufo e di cls. Solaio di copertura a due falde in travi di ferro e tavelloni. Il solaio di copertura del locale deposito lato nord è parzialmente crollato.
Rifiniture	Pavimento in battuta di cemento porte d’ingresso in ferro.
Impianti presenti	Idrico



Documentazione fotografica (*Allegato n. 35*)

FG 55_Part. 1035



FG 55_Part. 1035



FG 55_P.lla 1035



FG 55_P.lla 1035



FG 55_P.lla 1035



FG 55_P.lla 1117 (ex 1034)



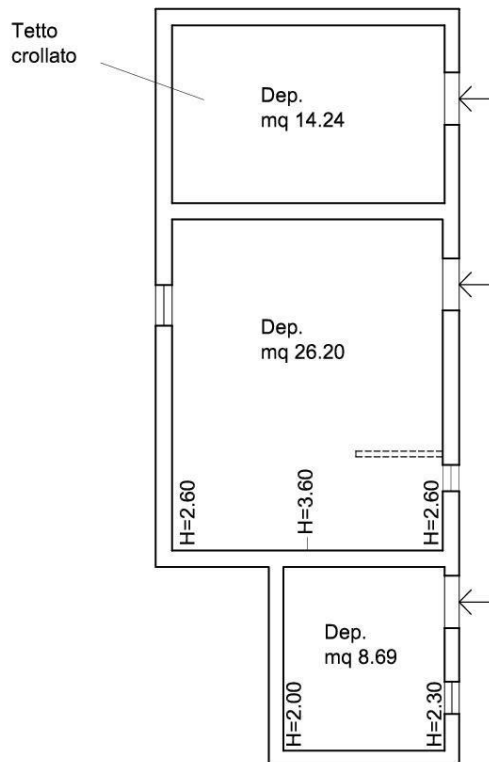
Planimetria dello stato reale dei luoghi Fg 55 particella n. 1035 (Allegato n. 36)

COMUNE DI PIETRAGALLA (Pz)

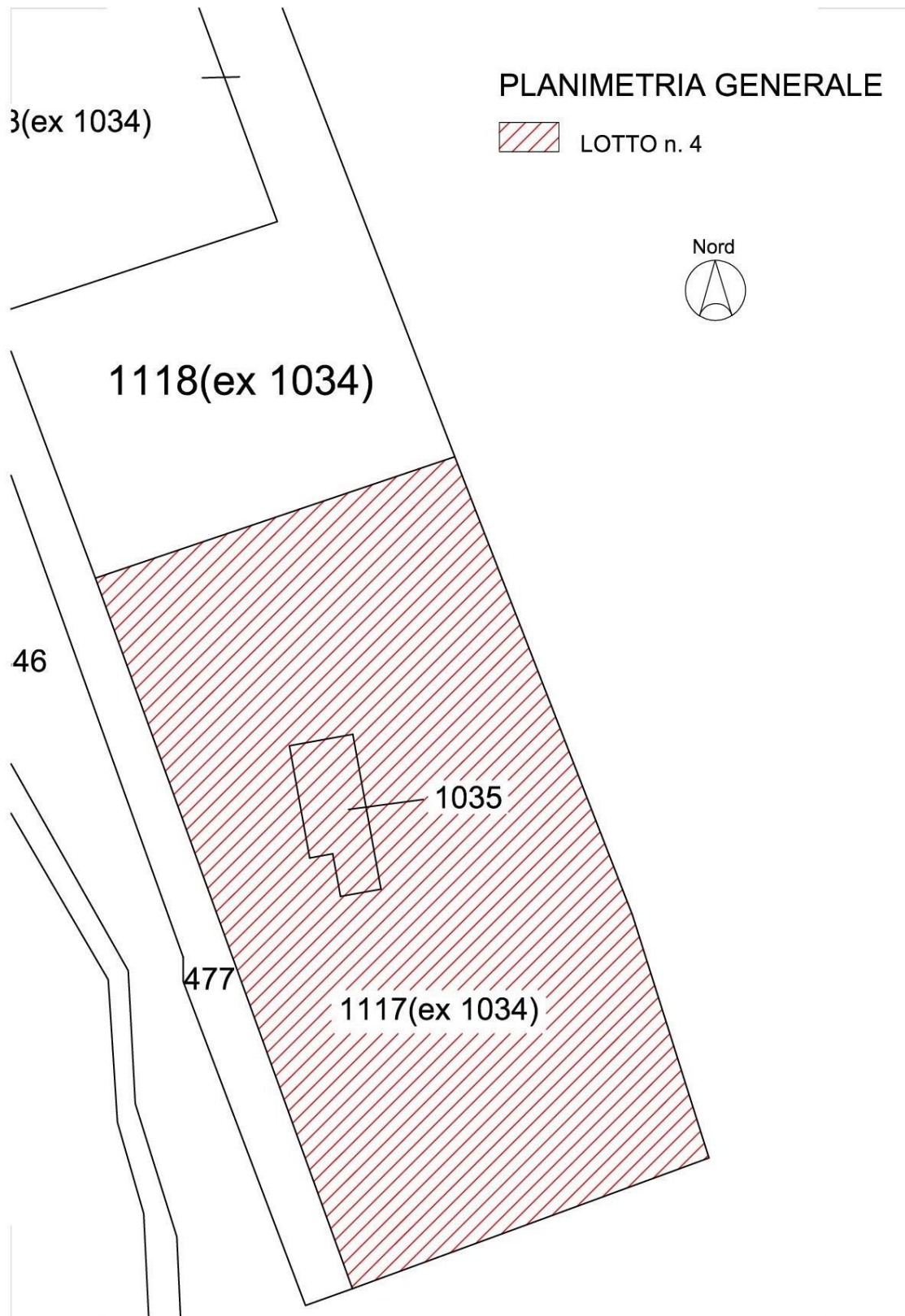
Planimetria dello stato reale dei luoghi dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al foglio 55 particella n.ro 1035

scala 1/100

PIANO TERRA



Planimetria generale LOTTO n. 4 (fabbricato p.lla 1035 + terreno p.lla 1117 *Allegato n.37*)



2b. Trattandosi di deposito non necessita di **attestato di prestazione energetica**.

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

3.a – I dati catastali dei beni pignorati del LOTTO n. 4 sono i seguenti:

- Immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1035**, categoria C/2, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano Terra, Rendita euro 77,47
- Terreno nel comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1117** di mq 1899, seminativo di classe 2.

Il sottoscritto ha acquisito in data 17/11/2022 e 20/12/2022 presso l’Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile F. 55 part. 1035** (*Allegato n. 38*);
- **visura storica per immobile F. 55 part. 1117 (ex 1034)** (*Allegato n. 39*);
- **planimetria catastale corrispondente F. 55 part. 1035** (*Allegato n. 40*);
- **il foglio di mappa e’ stato allegato dal creditore precedente** (*Allegato n. 12*);

3.b – si precisa l’**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali tranne per la p.lla 1034 che risulta soppressa con frazionamento del 04/03/2020. La soppressione ha generato le particelle n.ri: 1116 di mq. 275, 1117 di mq 1899 e la 1118 di mq 1528, fabbricato urbano.

3.c – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nei pignoramenti;

3.f – La **situazione reale dei luoghi per la particella n. 1035 del fg 55** è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente;

3.h – La corrispondente planimetria catastale presente negli archivi del catasto non necessita di aggiornamento.

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

Si predispose per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO N. 4:

- – 1/1 dell’immobile nel comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1035**, categoria C/2, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano Terra, Rendita euro 77,47. L’immobile è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.lle 477 quest’ultima non oggetto di pignoramento.
- 1/1 Terreno nel comune di Pietragalla, **fg 55, p.lla 1117(ex 1034)**, di mq 1.899 seminativo di classe 2, Reddito dominicale euro 3.43, reddito agrario euro 2.45. Il terreno è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.lla 477 quest’ultima non oggetto di pignoramento.

PREZZO BASE euro 5.621,00;



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

L'esperto ha proceduto alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento (*R.G. n. 2299, R.P. n. 1923 del 13/02/2020*) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo si relaziona:

- All'esecutato [REDACTED] in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lle 462/5 e 462/6-7 (entrambe ex p.lla 462/3), le p.lle 483, 481 e le p.lle 1034 e 1035 (entrambe ex 476) sono pervenuti per acquisto con atto del [REDACTED] del notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da [REDACTED] e da [REDACTED].
- Gli immobili hanno formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:
 - Iscrizione nn. 10171/1533 del 20/07/2000 ipoteca giudiziale nascente da ruolo emesso da S.E.M. spa con sede in Potenza Rep. 1920/2000 contro [REDACTED] sulla p.lla ex 462/3 e 462/5 in catasto fabbricati, capitale L. 5.967.428 Ipoteca L. 5.967.428;
 - Iscrizione nn.1132/235 del 14/01/2004 ipoteca legale nascente da ruolo emesso in data 30/12/2003 da S.E.M. spa Rep. 13059 contro [REDACTED] sulle ex p.lle 462/3 e 462/5, capitale € 15.814,71 Ipoteca € 31.629,42;
 - Iscrizione nn. 11725/1316 del 11/08/2011 ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta n. 780 del 31/8/1991 concessa a garanzia di finanziamento con atto del 30/08/1991, notaio Zotta Rep 26536 a favore di Mediocredito della Basilicata contro [REDACTED] sulle p.lle 1034, 1035, 481, 483, 462/6-7-5, capitale € 78.501,45 Ipoteca € 157.002,90;
 - Trascrizione nn. 11727/9106 del 11/08/2011 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza in data 08/07/2011 Rep. 1315 a favore di Mediocredito Italiano spa contro [REDACTED] sulle ex p.lle 462, 476, 481, 483 e 466;
 - Trascrizione nn. 2299/1923 del 13/02/2020 pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza in data 24/01/2020 Rep. 90 a favore di Verbania Securitisation srl con sede in Roma contro [REDACTED]

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

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico mediante richiesta di copia del provvedimento autorizzativo al dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Pietragalla in data 31/01/2023** (*Allegato n. 15*) e riferisce quanto segue:

- Trattasi di immobile di vecchia costruzione (probabilmente prima del 1967) per il quale non sono state rinvenute pratiche edilizie come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Pietragalla in data 13/02/2023 (*Allegato n. 41*);



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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo 07/01/2023 è risultato utilizzato dal debitore esecutato.

Per le cattive condizioni in cui si trova l'immobile si ritiene non possa essere dato in fitto a meno dei necessari lavori di riparazione.

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

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- a) Non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- b) non vi sono pendenze di **procedimenti giudiziari civili**;
- c) non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) il bene pignorato non è soggetto a **vincoli storico-artistici**, il terreno ricade in zona gricola.
- e) il bene pignorato fa parte di un condominio. Il regolamento di condominio non è stato fornito dall'esecutato in quanto non presente nella propria documentazione;
- f) non vi sono **atti impositivi di servitù** sui beni pignorati;

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non presenti.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
- 3) Difformità urbanistico – Trattasi di immobile di vecchia costruzione (probabilmente prima del 1967) per i quali non sono state rinvenute pratiche edilizie. IL terreno ricade in zona agricola.

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

I beni esecutati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati risultano gravati da enfiteusi di natura allodiale come da certificazione rilasciata dalla Regione Basilicata, Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, alle Infrastrutture Rurali e allo S.P. (*Allegato n. 54*).



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

Non fa parte di un condominio.

Risposta al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Indicazione del **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie degli immobili, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750;

Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Rid.	Superficie Commerciale P.Illa 1035
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni	Mq 51.54	---	51.54
Pareti perimetrali mq 60.85 si considera max il 10% di 51.54	Mq 51.54	0.10	5.14
Superficie commerciale			Mq 56.64

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 18*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito, *Allegato n. 42*)
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- valori agricoli medi della Regione Basilicata (*Allegato n. 43*);
- Valore di affrancazione

Immobile	Canone enfiteutico annuo	Recupero ultime 5 annualità	Valore di affrancazione	Spese notarili	Sommano
1035	$77,47 \times 160 \times 25\% \times 1\% = \text{€ } 30,98$	$\text{€ } 30,98 \times 5 = \text{€ } 154,90$	$30,98 \times 15 + 154,90 = \text{€ } 619,60$	€ 1.500,00	€ 2.119,60
1117	$3,43 \times 1,80 \times 1,65 = \text{€ } 10,18$	$10,18 \times 5 = \text{€ } 50,90$	$10,18 \times 15 + 50,90 = \text{€ } 203,60$	---	€ 203,60
Importo totale per affrancazione dei beni					€ 2.323,20

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per deposito oscilla da un minimo di euro 200,00 a un massimo di euro 300,00, e considerato le pessime condizioni si applica il valore minimo.

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.



Per cui avremo.

LOTTO n. 4							
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup mq	Com.	Valore a mq. euro	Coeff. di merito	Valore di mercato euro
Proprieta' 1/1 ██████████ Catastralmente riportato in ditta a: -Comune di Pietragalla, diritto del concedente 1/1 - ██████████, Enfiteusi livellario per 1/1	1035	Deposito	56,64		200,00	1-38.0%	7.023,36
Proprieta' 1/1 ██████████ Catastalmente riportato in ditta a : -Comune di Pietragalla, diritto del concedente 1/1 - ██████████, livellario	1117 (ex 1034)	Seminativo	1899		0.95	---	1.804,05
Valore stima immobili del LOTTO n. 4							8.827,41

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene 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 che si ritiene opportuna del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratica catastale;

Per cui avremo:

Descrizione	LOTTO n. 4
Valore di mercato dell'immobile	€ 8.827,41
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -882,74
Valore di affrancazione	€ -2.323,20
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 5.621,00

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

I beni pignorati non hanno ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessitano di valutazione della sola quota.



Risposta al 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.

Dal **certificato di residenza storico** (*Allegato n. 3*) si rileva che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento è [REDACTED]

Dall'**estratto dell'atto di matrimonio** si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio con [REDACTED] il giorno [REDACTED], anno [REDACTED], Annotazioni: I coniugi [REDACTED] con atto notarile del notaio [REDACTED] [REDACTED] dichiarano di scegliere il regime della separazione dei beni (*Allegato n. 2*);

Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 22/07/2023

In fede
geom. Nicola Scavone

