

TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTE CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURE CATASTALI
- ESTRATTO DI MATRIMONIO
- CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- ATTO DI ACQUISTO
- SUCCESSIONE
- PROGETTO DEL COMUNE
- CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URB.
- VERBALE DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 3/2021

Indirizzo: Tito (Pz)

Potenza
28/12/2022

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n°3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n°1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 26/07/2022, procedimento n. rge. 3/2021 e in data 28/09/2022 ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 11 Novembre 2022 alle ore 10:45 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Lofrano e del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Per il bene pignorato è stata depositata la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), la quale risulta completa.

Inoltre si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva in atti.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

CATASTO FABBRICATI

- a) Foglio 32 P.IIa 1417 sub.22, abitazione in Tito (Pz), categoria A/2 di classe 5, 11 vani, rendita Euro 795,34 di proprietà del Sig. [REDACTED], proprietario per 1/1.
- b) Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19, garage in Tito (Pz), categoria C/6 di classe 8, 42 mq., rendita Euro 84,29 di proprietà del Sig. [REDACTED] proprietario per 1/1.
- c) Foglio 72 P.IIa 478 sub.2, abitazione in Tito (Pz), categoria A/4 di classe 4, 2 vani, rendita Euro 70,24 di proprietà del Sig. [REDACTED]



proprietario per 1/12, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/12, Sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 3/12, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 3/12, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 3/12, Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/12.

CATASTO TERRENI

- a) Foglio 32 P.IIIa 1235, terreno in Tito (Pz), qualità seminativo di 3 classe, 727 mq. reddito dominicale: 0,75 €, reddito agrario: 0,68 €, di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/1.
- b) Foglio 32 P.IIIa 1236, terreno in Tito (Pz), qualità seminativo di 3 classe, 531 mq. reddito dominicale: 0,55 €, reddito agrario: 0,49 €, di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/1.
- c) Foglio 32 P.IIIa 1237, terreno in Tito (Pz), qualità seminativo di 3 classe, 324 mq. reddito dominicale: 0,33 €, reddito agrario: 0,30 €, di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/1.
- d) Foglio 32 P.IIIa 737, terreno in Tito (Pz), qualità vigneto di 3 classe, 360 mq. reddito dominicale: 1,39 €, reddito agrario: 1,02 €, di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1.
- e) Foglio 32 P.IIIa 739, terreno in Tito (Pz), qualità seminativo di 3 classe, 497 mq. reddito dominicale: 0,51 €, reddito agrario: 0,46 €, di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/1.

Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

LOTTO N°1

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Tito in Via San Vito n°228/a, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 32 P.IIIa 1417 sub.22** categoria A/2 di classe 5 - 11 vani, rendita 795,34 €, posta al primo piano, confina a nord ed est con il vano scala e la p.IIIa 1417, a ovest e a sud con la p.IIIa 1417, ha un'estensione di 224 mq.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Tito in Via San Vito Snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 32 P.IIIa 1417 sub.19** categoria C/6 di classe 8 - 42 mq., rendita 84,29 €, posta al piano terra, confina a nord con la p.IIIa 1861, a sud con i sub. 3, 9 e 18, a est e ad ovest con la p.IIIa 1417, ha un'estensione di 42 mq.



LOTTO N°2

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Tito in Largo Casaleno n°12, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 72 P.Illa 478 sub.2** categoria A/4 di classe 4 - 2 vani, rendita 70,24 €, posta al piano terra, confina a nord e ovest con altra u.i.u., a sud con la p.Illa 477 e a est con Largo Casaleno, ha un'estensione di 48 mq.

LOTTO N°3

Agglomerato di terreni ubicato nel Comune di Tito (Pz) in Località Madonna delle Grazie, identificati in Catasto Terreni al **Foglio 32 P.Illa 1235** qualità seminativo di 3 classe, 727 mq. reddito dominicale: 0,75 €, reddito agrario: 0,68 €, confina a nord con la p.Illa 2031, a sud con strada di passaggio, a est con la p.Illa 1236 e ad ovest con le p.Illa 2031 e strada di passaggio, **Foglio 32 P.Illa 1236** qualità seminativo di 3 classe, 531 mq. reddito dominicale: 0,55 €, reddito agrario: 0,49 €, confina a nord con la p.Illa 2031, a sud con strada di passaggio, a est con le p.Ille 59 e 1308 e ad ovest con la p.Illa 1235, **Foglio 32 P.Illa 1237** qualità seminativo di 3 classe, 324 mq. reddito dominicale: 0,33 €, reddito agrario: 0,30 €, confina a nord con la p.Illa 1651, a sud con strada di passaggio, a est con la p.Illa 2030 e ad ovest con la p.Illa 37, **Foglio 32 P.Illa 737** qualità vigneto di 3 classe, 360 mq. reddito dominicale: 1,39 €, reddito agrario: 1,02 €, confina a nord con strada di passaggio, a sud con la p.Illa 738, a est con la p.Illa 739 e ad ovest con la p.Illa 735, **Foglio 32 P.Illa 739** qualità seminativo di 3 classe, 497 mq. reddito dominicale: 0,51 €, reddito agrario: 0,46 €, confina a nord con strada di passaggio, a sud con la p.Illa 740, a est con la p.Illa 741 e ad ovest con la p.Illa 737.

QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Trattasi di due unità immobiliari pignorate ubicate in un fabbricato di tre livelli, al quale si accede tramite Via San Vito.

La prima unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 32 P.Illa 1417 sub.22**, consiste in un appartamento ubicato al primo piano del suddetto complesso immobiliare di tre livelli (S1-T-1).

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra in un vano scala comune tra il primo e secondo piano, l'appartamento è composto da una porta d'ingresso di tipo blindata, seguendo a sinistra vi è un primo disimpegno, un piccolo soggiorno, una cucina, una stanza lavanderia, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, di cui uno a servizio della camera matrimoniale, mentre seguendo verso destra vi è un ampio soggiorno dal quale si accede in un altro disimpegno che collega a due camere da letto (matrimoniale e singola) e un bagno; il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con ottime rifiniture, i pavimenti sono in parquet e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni sono di Pvc con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 2.72 m.



L'unità immobiliare (Fg.32 P.IIa 1417 sub.22) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. I costi per acquisirlo si aggirano intorno ai **300,00 €**

La seconda unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19**, consiste in un garage ubicato al piano terra del suddetto complesso immobiliare di tre livelli (S1-T-1).

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal cortile comune, il garage è composto da una serranda all'ingresso; è munito di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, la serranda è di ferro. L'unità ha un'altezza di 2.42 m.

L'esterno dell'edificio è in ottimo stato di conservazione.

Un'altra unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 72 P.IIa 478 sub.2**, consiste in un'abitazione ubicata al piano terra di un piccolo complesso immobiliare di un livello (T).

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede direttamente da Largo Casaleno, l'abitazione è composta da una porta all'ingresso oltre la quale non vi è stato possibile effettuare l'accesso poiché non essendo abitata, presenta gravi problemi strutturali e versa in pessime condizioni igienico sanitarie.

L'esterno dell'edificio è in pessimo stato di conservazione.

Per quanto riguarda i terreni (**Fg.32 P.IIe 1235, 1236, 1237, 737, 739**), poiché sono tutti incolti, nessuno di essi è dotato di un agevole accesso.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.32 P.IIa 1417 sub.22**), vi è stata una variazione nel tempo. (Variazione catastale per Fusione-ultimazione di fabbricato urbano) del 02/10/2012 Pratica n. PZ215309.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.32 P.IIa 1417 sub.19**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.72 P.IIa 478 sub.2**), non vi è stata alcuna variazione nel tempo.

I terreni derivano da frazionamenti avvenuti in passato;

C.T. Fg.32 P.IIa 1235: La p.IIa in oggetto deriva dal frazionamento del 10/04/2001 Pratica n.71705.

C.T. Fg.32 P.IIa 1236: La p.IIa in oggetto deriva dal frazionamento del 10/04/2001 Pratica n.71705.

C.T. Fg.32 P.IIa 1237: La p.IIa in oggetto deriva dal frazionamento del 10/04/2001 Pratica n.71705.

C.T. Fg.32 P.IIa 737: La p.IIa in oggetto deriva dal frazionamento del 15/03/1990 Pratica n.225.21/1990.



Non risultano difformità per i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO N°1:

Foglio 32 P.IIa 1417 sub.22 - Abitazione

Piena proprietà di Appartamento nel Comune di Tito (Pz) in Via San Vito n°228/a, piano 1; è composto da una porta d'ingresso di tipo blindata, seguendo a sinistra vi è un primo disimpegno, un piccolo soggiorno, una cucina, una stanza lavanderia, due camere da letto (matrimoniale e singola), due bagni, di cui uno a servizio della camera matrimoniale, mentre seguendo verso destra vi è un ampio soggiorno dal quale si accede in un altro disimpegno che collega a due camere da letto (matrimoniale e singola) e un bagno; il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico e si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con ottime rifiniture, i pavimenti sono in parquet e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni sono di Pvc con vetrocamera, confina a nord ed est con il vano scala e la p.IIa 1417 e ad ovest e a sud con la p.IIa 1417. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz) al Foglio 32 P.IIa 1417 sub.22 categoria A/2 di classe 5 - 11 vani, rendita 795,34 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 211.500,00 €

Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19 - Garage

Piena proprietà di Garage nel Comune di Tito (Pz) in Via San Vito Snc, piano T; è composto da una serranda all'ingresso; è munito di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con ottime rifiniture, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, la serranda è di ferro, confina a nord con la p.IIa 1861, a sud con i sub. 3, 9 e 18, a est e a ovest con la p.IIa 1417. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz) al Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19 categoria C/6 di classe 8 – 42 mq., rendita 84,29 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 13.530,00 €

Poiché il garage (sub.19), è utilizzato come pertinenza dell'abitazione (sub.22), si procede alla costituzione di un lotto unico avendo complessivamente un prezzo base di **225.030,00 €**



LOTTO N°2:

Foglio 72 P.IIa 478 sub.2 – Abitazione (inagibile)

Piena proprietà di Appartamento nel Comune di Tito (Pz) in Largo Casaleno n°12, piano T; è composta da una porta all'ingresso oltre la quale non vi è stato possibile effettuare l'accesso poiché non essendo abitata, presenta gravi problemi strutturali e versa in pessime condizioni igienico sanitarie, confina a nord e ovest con altra u.i.u., a sud con la p.IIa 477 e a est con Largo Casaleno. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz) al Foglio 72 P.IIa 478 sub.2 categoria A/4 di classe 4 - 2 vani, rendita 70,24 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Al Comune di Tito (Pz), dopo varie ricerche non è stata ritrovata alcuna documentazione relativa al fabbricato in oggetto realizzato in data antecedente al 1942.

Prezzo base: 2.400,00 €

LOTTO N°3:

Foglio 32 P.IIe 1235, 1236, 1237, 737, 739 - Terreni

Piena proprietà di Terreni ubicati nel Comune di Tito (Pz) in Località Madonna delle Grazie, identificati in Catasto Terreni al **Foglio 32 P.IIa 1235** qualità seminativo di 3 classe, 727 mq. reddito dominicale: 0,75 €, reddito agrario: 0,68 €, confina a nord con la p.IIa 2031, a sud con strada di passaggio, a est con la p.IIa 1236 e ad ovest con le p.IIa 2031 e strada di passaggio, **Foglio 32 P.IIa 1236** qualità seminativo di 3 classe, 531 mq. reddito dominicale: 0,55 €, reddito agrario: 0,49 €, confina a nord con la p.IIa 2031, a sud con strada di passaggio, a est con le p.IIe 59 e 1308 e ad ovest con la p.IIa 1235, **Foglio 32 P.IIa 1237** qualità seminativo di 3 classe, 324 mq. reddito dominicale: 0,33 €, reddito agrario: 0,30 €, confina a nord con la p.IIa 1651, a sud con strada di passaggio, a est con la p.IIa 2030 e ad ovest con la p.IIa 37, **Foglio 32 P.IIa 737** qualità vigneto di 3 classe, 360 mq. reddito dominicale: 1,39 €, reddito agrario: 1,02 €, confina a nord con strada di passaggio, a sud con la p.IIa 738, a est con la p.IIa 739 e ad ovest con la p.IIa 735, **Foglio 32 P.IIa 739** qualità seminativo di 3 classe, 497 mq. reddito dominicale: 0,51 €, reddito agrario: 0,46 €, confina a nord con strada di passaggio, a sud con la p.IIa 740, a est con la p.IIa 741 e ad ovest con la p.IIa 737. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Tutte le Particelle ricadono in Zona FE1 – Parco Urbano. (C.d.u. in allegato)

Prezzo base: 2.381,00 €



QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- Foglio 32 P.Illa 1417 sub.19 e sub.22 - C.F. del Comune di Tito (Pz).

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari pignorate contraddistinte con P.Illa 1417 sub.19 e sub.22 del Foglio 32 del Comune di Tito (Pz), è stato costruito nel 2004 su area venduta a [REDACTED] con Atto pubblico dell'11/04/2001 Rep.7458, Notaio Guerriero Nicola.

- Foglio 72 P.Illa 478 sub.2 - C.F. del Comune di Tito (Pz).

L'unità immobiliare contraddistinta con P.Illa 478 sub.2 del Foglio 72 del Comune di Tito (Pz), censita al catasto fabbricati è giunta a [REDACTED] per Successione n.148 Vol.168 presentata il 05/02/2004.

- Foglio 32 P.Illa 1235 - C.T. del Comune di Tito (Pz).

La P.Illa 1235 del Foglio 32 del Comune di Tito (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta a [REDACTED] con Atto pubblico dell'11/04/2001 Rep.7458, Notaio Guerriero Nicola.

- Foglio 32 P.Illa 1236 - C.T. del Comune di Tito (Pz).

La P.Illa 1235 del Foglio 32 del Comune di Tito (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta a [REDACTED] con Atto pubblico dell'11/04/2001 Rep.7458, Notaio Guerriero Nicola.

- Foglio 32 P.Illa 1237 - C.T. del Comune di Tito (Pz).

La P.Illa 1235 del Foglio 32 del Comune di Tito (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta a [REDACTED] con Atto pubblico dell'11/04/2001 Rep.7458, Notaio Guerriero Nicola.

- Foglio 32 P.Illa 737 - C.T. del Comune di Tito (Pz).

La p.Illa 1235 del Foglio 32 del Comune di Tito (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta a [REDACTED] con Atto pubblico dell'11/04/2001 Rep.7458, Notaio Guerriero Nicola.

- Foglio 32 P.Illa 739 - C.T. del Comune di Tito (Pz).

La p.Illa 1235 del Foglio 32 del Comune di Tito (Pz), censita al catasto terreni, è stata venduta a [REDACTED] con Atto pubblico dell'11/04/2001 Rep.7458, Notaio Guerriero Nicola.

Dalle indagini effettuate si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.



QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (P.Ila 1417 sub.22) è ubicata in un fabbricato costruito nel 2004 con **Permesso di Costruire n.46 del 19/02/2004** e successiva variante con **Permesso di Costruire n.358 del 26/10/2006**, rilasciati dal Comune di Tito (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evincono delle difformità, la suddetta unità immobiliare è stata fusa con un'altra unità creando un unico appartamento e modificando in gran parte la distribuzione interna. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **1.000,00 €**.

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (Fig. 32 P.Ila 1417 sub.22) è regolare sotto il profilo catastale.

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fig. 32 P.Ila 1417 sub.19) è ubicata accanto al fabbricato costruito nel 2004 con **Permesso di Costruire n.46 del 19/02/2004** e successiva variante con **Permesso di Costruire n.358 del 26/10/2006**, rilasciati dal Comune di Tito (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evince che la predetta unità è completamente abusiva e priva di titolo abilitativo. I costi per sanarla si aggirano a circa **6.000,00 €**.

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (Fig. P.Ila 1417 sub.19) è regolare sotto il profilo catastale.

- L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fig. 72 P.Ila 478 sub.2), ubicata al piano terra di un piccolo complesso immobiliare, alla quale non vi è stato possibile effettuare l'accesso poiché non essendo abitata, presenta gravi problemi strutturali e versa in pessime condizioni igienico sanitarie.

Al Comune di Tito (Pz), dopo varie ricerche non è stata ritrovata alcuna documentazione relativa al fabbricato in oggetto realizzato in data antecedente al 1942.

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (Fig. 72 P.Ila 478 sub.2) è regolare sotto il profilo catastale.

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

L'unità immobiliare pignorata (Fig.32 P.Ila 1417 sub.22) è occupata dal debitore [REDACTED] dalla sua famiglia.

L'unità immobiliare pignorata (Fig.32 P.Ila 1417 sub.19) viene utilizzata dal [REDACTED] (debitore esecutato) come garage per la propria auto.

L'unità immobiliare pignorata (Fig.72 P.Ila 478 sub.2) è inutilizzata poiché la stessa presenta gravi problemi strutturali e versa in pessime condizioni igienico sanitarie.



I terreni (Fg. 32 P.IIe 1235, 1236, 1237, 737, 739), sono incolti e abbandonati ma comunque intestati sempre al [REDACTED] (debitore esecutato).

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione e dell'indennità di occupazione degli immobili in oggetto, si procede come segue;

Comune di Tito, Fascia/Zona: Periferica: Abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione: €/mq x mese da 2,4 a 3,0, Box in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 1,3 a 1,7.

In considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 3,0 €/mq x mese per l'abitazione e di 1,5 €/mq x mese per il garage , per i terreni il canone di locazione si aggira intorno a 0,01 €/mq x mese che moltiplicati ognuno per la propria superficie si avranno i seguenti valori:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 32 P.IIa 1417 sub.22 - Abitazione**

Sup. resid: 215 mq. + 9 mq. (sup. balconi al 30 %) = 224 mq.

$$224 \text{ mq.} \times 3 \text{ €/mq.} \times \text{mese} = \underline{\underline{672,00 \text{ €/mese}}}$$

- **Catasto Fabbricati: Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19 - Garage**

Sup.: 42 mq. x 1.5 €/mq. x mese = 63,00 €/mese

- **Catasto Fabbricati: Foglio 72 P.IIa 478 sub. 2 – Abitazione (inagibile)**

Sup.: 48 mq. x 0.20 €/mq. x mese = 9,60 €/mese

Dato che è stata pignorata solo la quota di 1/12 appartenente al [REDACTED] il valore sarà il seguente:

Superficie Abitazione: 48 mq. x 0,20 €/mq. x mese = 9,60 € / 12 = 0,80 €/mese (Valore per la sola quota).

- **Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 1235 - Terreno**

Superficie terreno: 727 mq. x 0.01 €/mq. x mese = 7,27 €/mese

- **Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 1236 - Terreno**

Superficie terreno: 531 mq. x 0.01 €/mq. x mese = 5,31 €/mese



- **Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 1237 - Terreno**
Superficie terreno: 324 mq. x 0.01 €/mq. x mese = **3,24 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 737 - Terreno**
Superficie terreno: 360 mq. x 0.01 €/mq. x mese = **3,60 €/mese**

- **Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 739 - Terreno**
Superficie terreno: 439 mq. x 0.01 €/mq. x mese = **4,39 €/mese**

- **Valore Totale Indennità di occupazione Abitazioni + Garage = 735,80 €/mese in arrotondamento = 736,00 €/mese**

- **Valore Totale Indennità di occupazione Terreni = 23,81 €/mese in arrotondamento = 24,00 €/mese**

Per ciascuno immobile si è ritenuto opportuno assegnare un'indennità di occupazione pari al canone di locazione di mercato.

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

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è in corso alcuna pratica di declassamento per gli stessi.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e né da uso civico.

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

Per gli immobili pignorati non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio, inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

I beni oggetto della presente relazione hanno diverse caratteristiche come dimensione e destinazione urbanistica.



Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per abitazioni simili ubicate nel Comune di Tito (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatesi nella Zona Periferica di Tito (Pz). Da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da diverse Agenzie immobiliari:

Stima Fabbricati.

- **Stima Abitazione Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 1417 sub.22)**

Valore applicabile: minimo 840 €/mq – massimo 950 €/mq

Catasto Fabbricati: Foglio 32 P.IIa 1417 sub.22 – Abitazione al primo piano.

Superficie Abitazione: 224 mq. x 950 €/mq. = 212.800,00 €

Dall'importo uscente di 212.800,00 € si vanno a detrarre le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica di circa 300,00 € e le spese per l'eventuale sanatoria di circa 1.000,00 € quindi si avrà:

$$212.800,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{211.500,00 \text{ €}}}$$

- **Stima Garage Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19)**

Valore applicabile: minimo 370 €/mq – massimo 465 €/mq

Catasto Fabbricati: Foglio 32 P.IIa 1417 sub.19 – Garage al piano terra.

Superficie Garage: 42 mq. x 465 €/mq. = 19.530,00 €

Dall'importo uscente di 19.530,00 € si vanno a detrarre le spese per l'eventuale sanatoria di circa 6.000,00 €, quindi si avrà:

$$19.530,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{13.530,00 \text{ €}}}$$

- **Stima Abitazione Comune di Tito (Pz) - (Foglio 72 P.IIa 478 sub.2)**

Catasto Fabbricati: Foglio 72 P.IIa 478 sub.2 – Abitazione (inagibile) al piano terra.

Superficie Abitazione: 48 mq. x 50 €/mq. = 2.400,00 € (Valore per l'intero).



Poiché l'immobile è inagibile e versa in pessime condizioni igienico sanitarie si è ritenuto opportuno applicare solamente 50 €/mq, (valore del suolo).

Dato che è stata pignorata solo la quota di 1/12 appartenente al [REDACTED] il valore sarà il seguente:

Superficie Abitazione: 48 mq. x 50 €/mq. = 2.400,00 € / 12 = 200,00 € (Valore per la sola quota).

Stima Terreni.

- **Stima Terreno Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 1235)**

Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 1235 - Terreno

Superficie terreno: 727 mq. x 1 €/mq. = 727,00 €

- **Stima Terreno Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 1236)**

Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 1236 - Terreno

Superficie terreno: 531 mq. x 1 €/mq. = 531,00 €

- **Stima Terreno Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 1237)**

Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 1237 - Terreno

Superficie terreno: 324 mq. x 1 €/mq. = 324,00 €

- **Stima Terreno Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 737)**

Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 737 - Terreno

Superficie terreno: 360 mq. x 1 €/mq. = 360,00 €

- **Stima Terreno Comune di Tito (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 739)**

Catasto Terreni: Foglio 32 P.IIa 739 - Terreno

Superficie terreno: 439 mq. x 1 €/mq. = 439,00 €



Totale Massa Patrimoniale: Fabbricati + Terreni = 227.611,00 €

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

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

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.

Il debitore esecutato dalla data del pignoramento risiede nel Comune di Tito (Pz) in [REDACTED] [REDACTED] come da certificato di residenza storico del Comune di Tito (Pz) del 28/11/2022 in allegato.

Il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni come da estratto di matrimonio del Comune di Tito (Pz) del 28/11/2022 in allegato.

Potenza lì, 28/12/2022

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

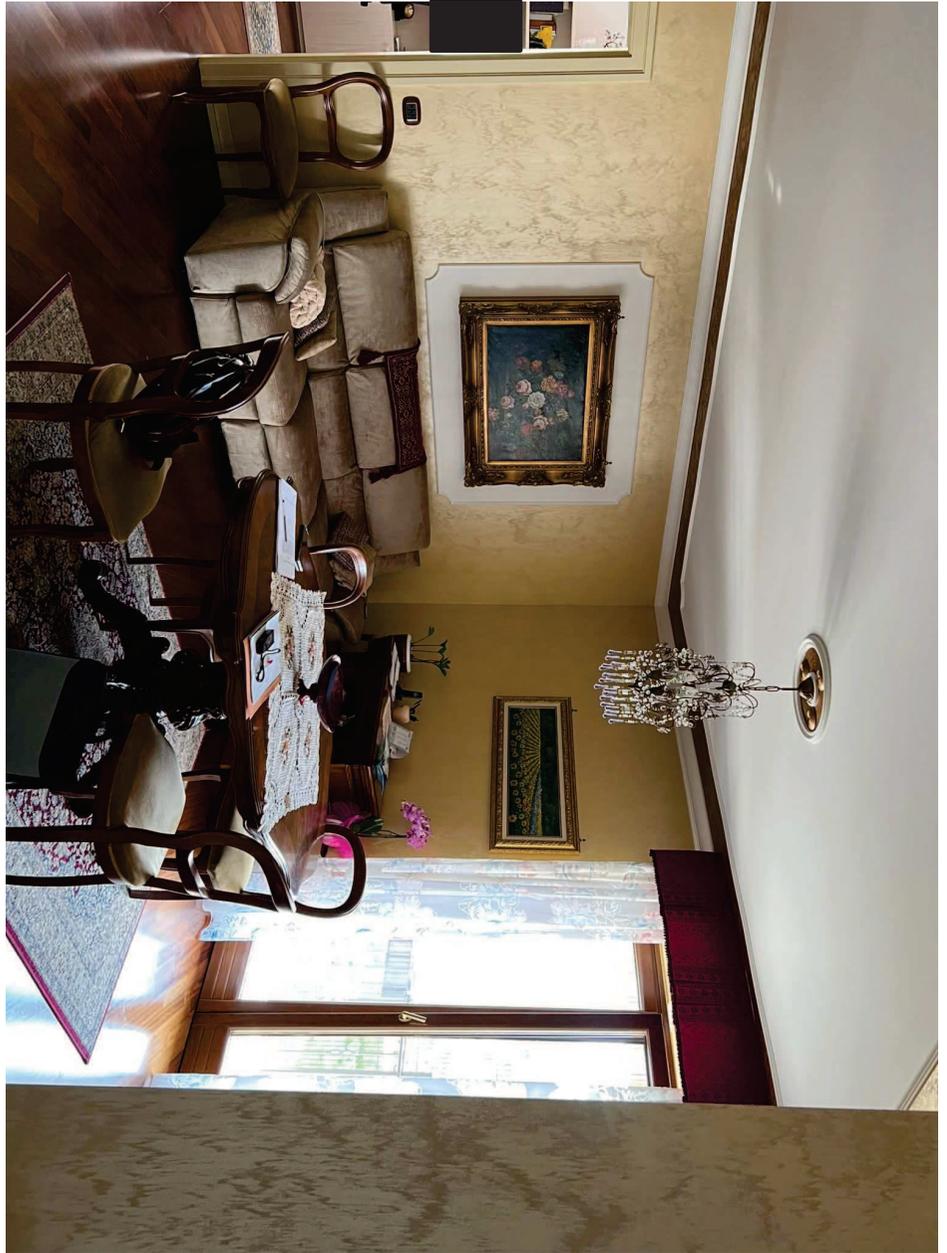










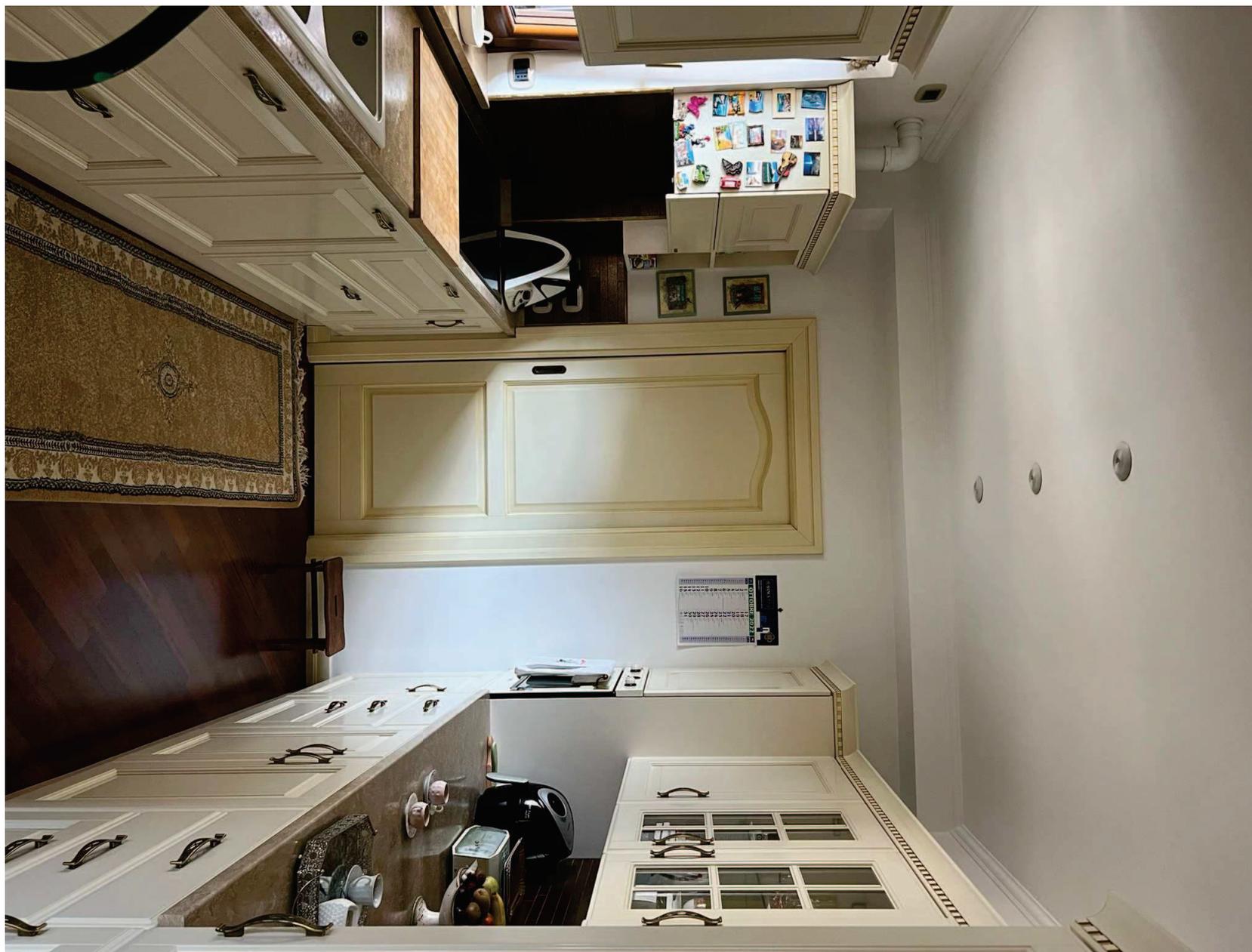














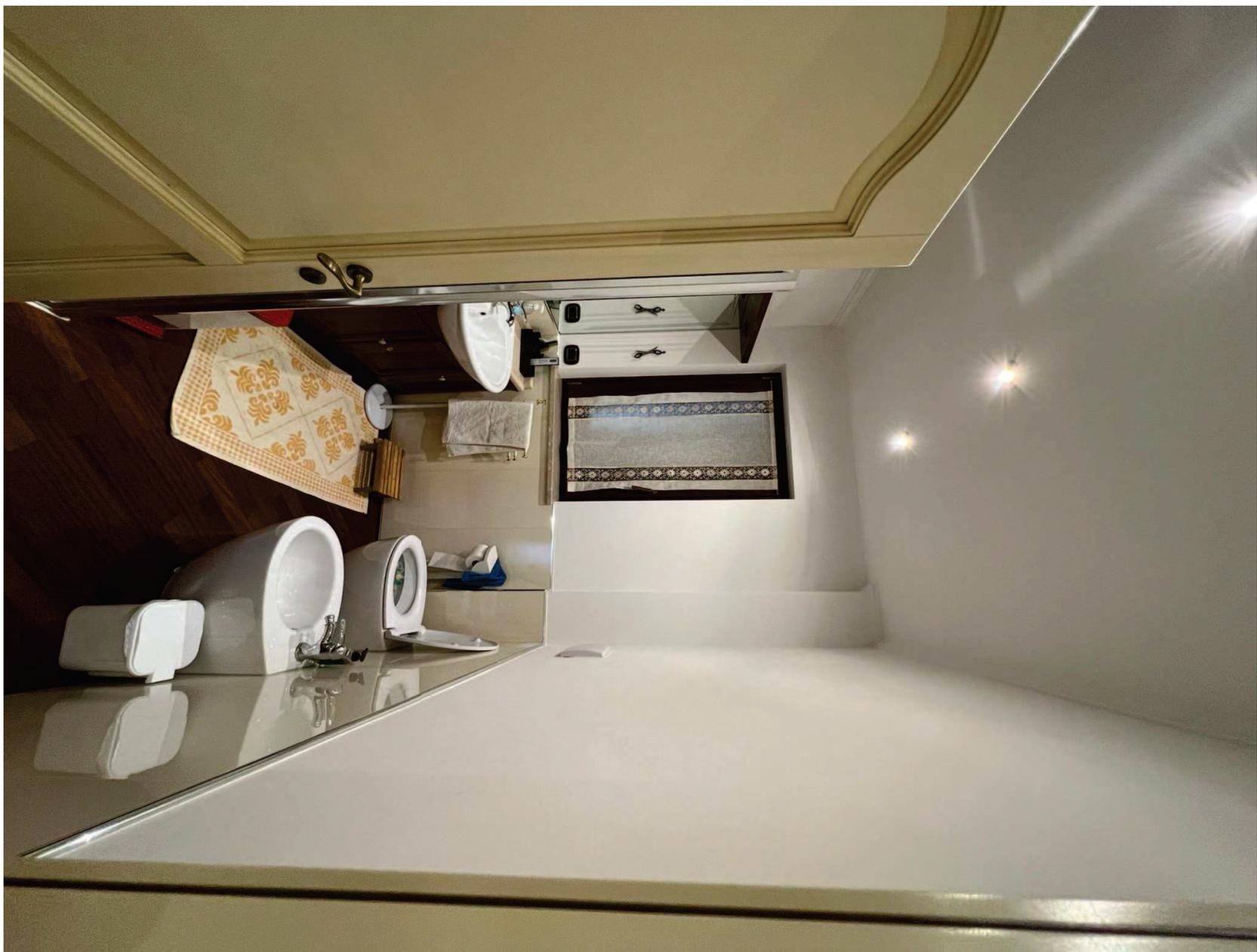


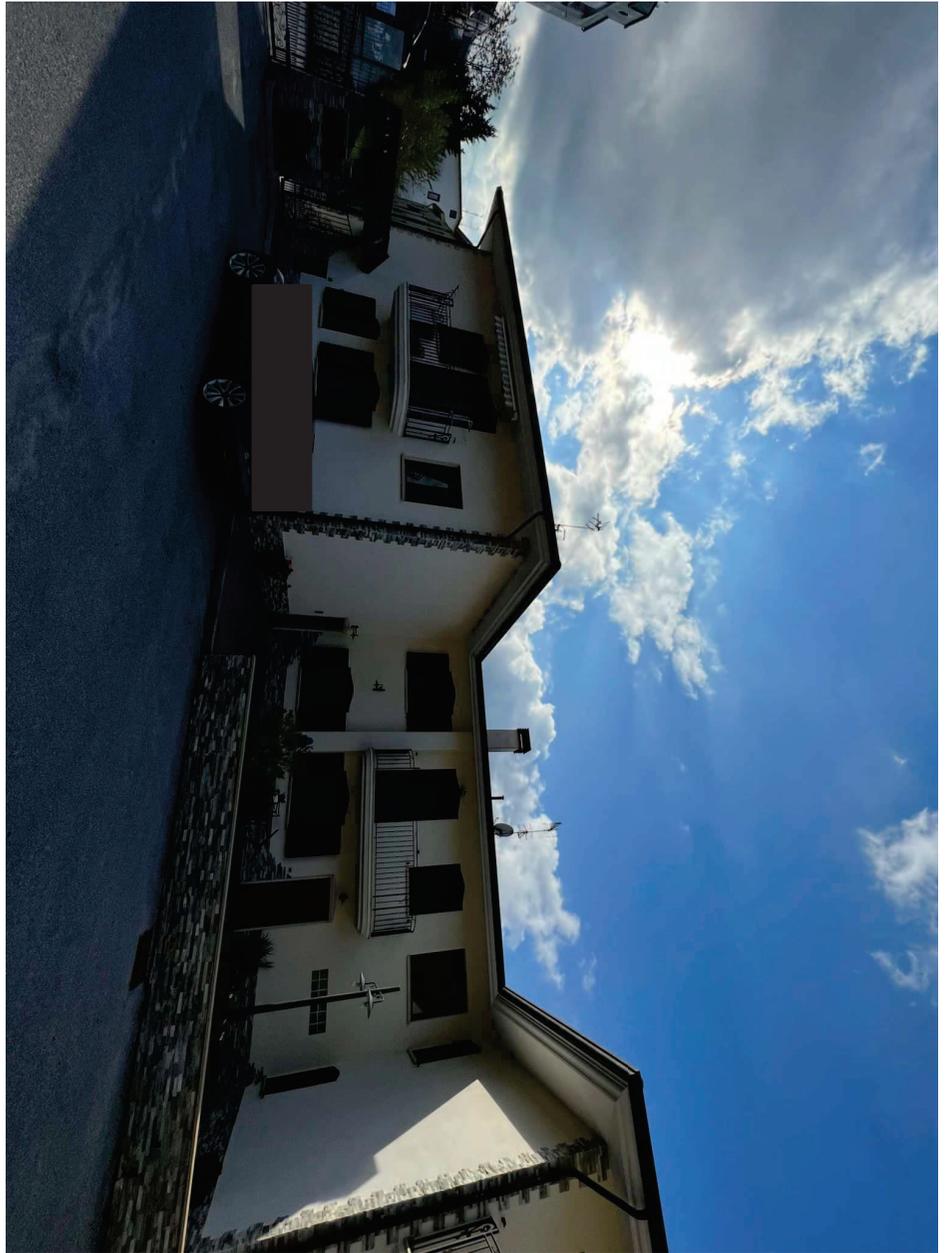




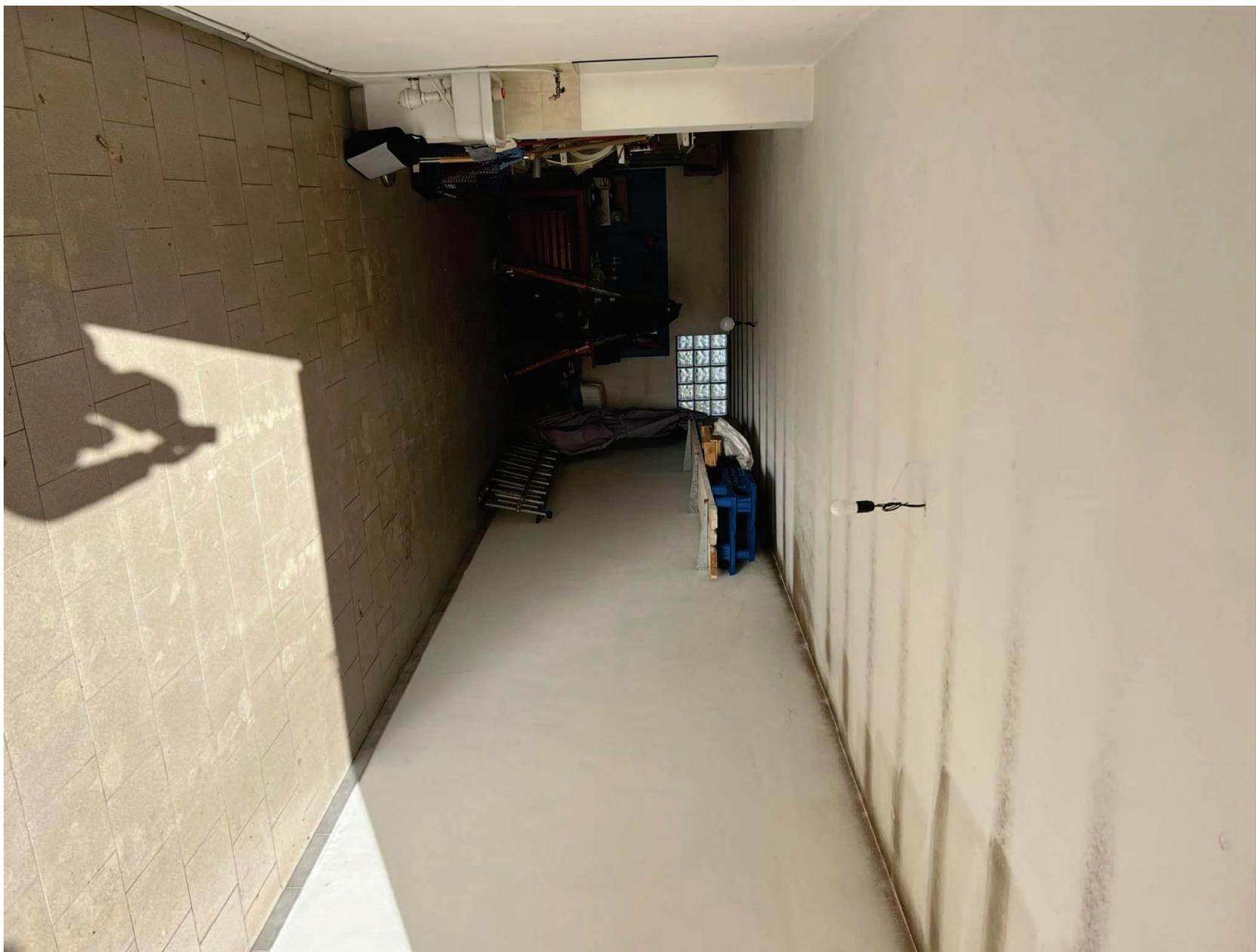














**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0215309 del 02/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito

Contrada Campi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 1417

Subalterno: 22

Compilata da:

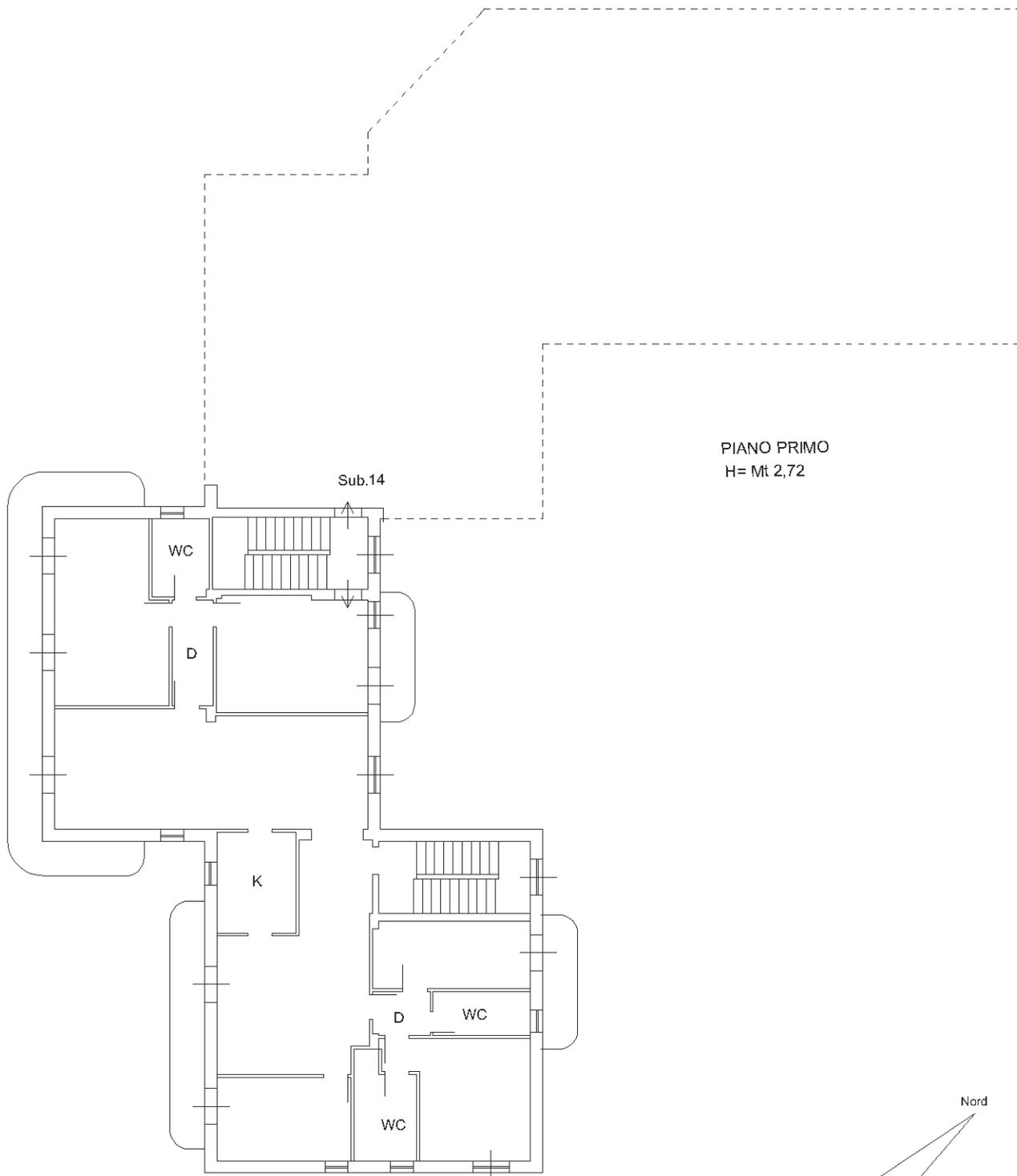
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza

N. 1280

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Potenza**

Dichiarazione protocollo n. PZ0041220 del 07/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tito

Contrada Campi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 1417

Subalterno: 19

Completata da:

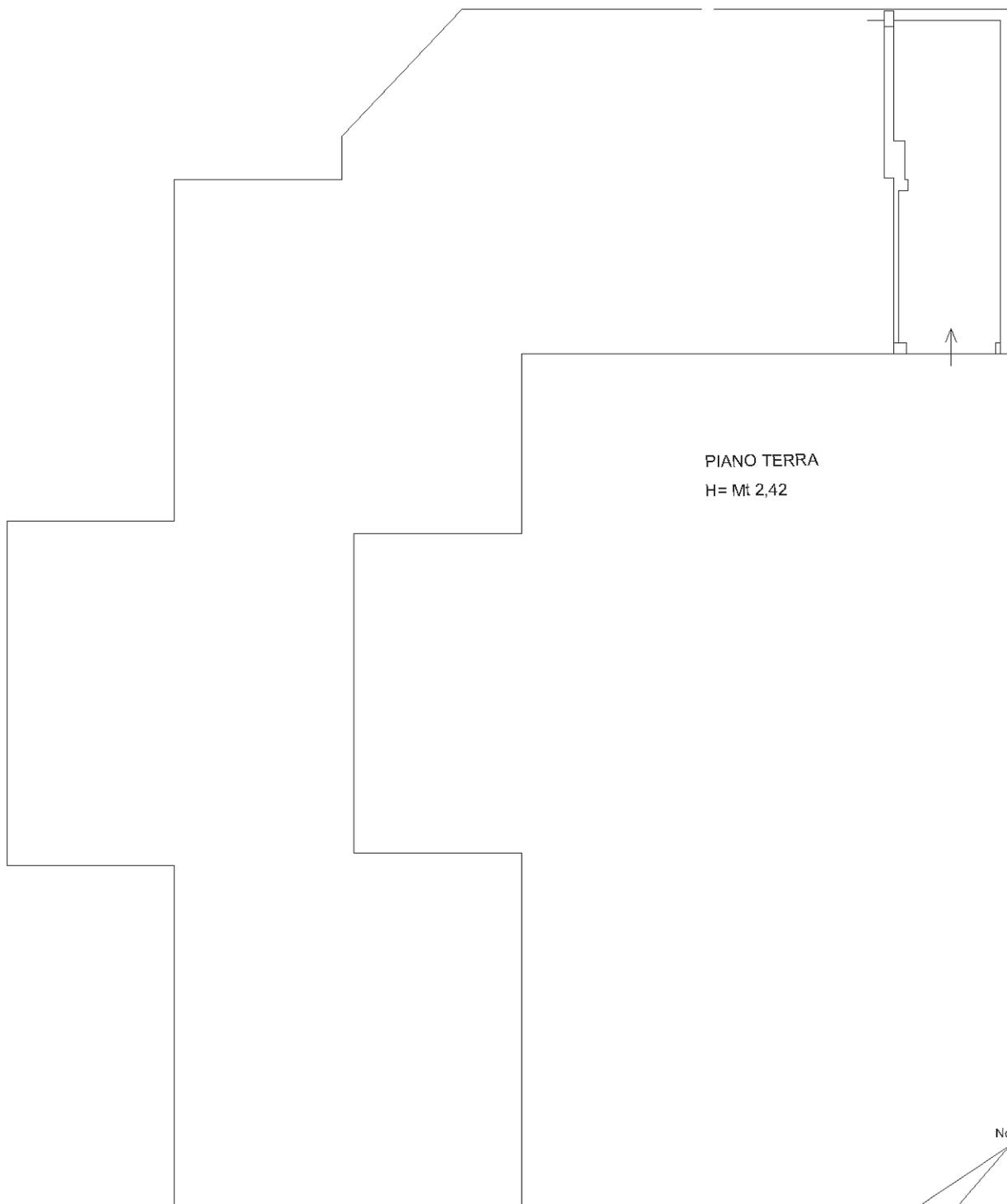
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Potenza

N. 1280

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H= Mt 2,42

Nord

Ultima planimetria in atti





N=7500

F=3700

Firmato Da: CORALLO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d96d90c02b5c84a5ec1f894242ae117

7-Dic-2022 17:24:06

Protocollo pratica 1335587/2022

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (DZ) TITO
Foglio: 32

1 Particella: 739