



TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 44/2018 R.G.E.

vs.

G.E. dott.ssa Daniela DI GENNARO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA

Il C.T.U.

(ing. Salvatore Margiotta)



Potenza, 10.10.2019

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	6
3.2 Quesito n. 2: Individuazione e descrizione dei lotti	8
3.3 Quesito n. 3: Identificazione catastale dei beni pignorati	11
3.4 Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti	13
3.5 Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà	14
3.6 Quesito n. 6: Verifica regolarità edilizia ed urbanistica	14
3.7 Quesito n. 7: Stato di possesso attuale degli immobili	14
3.8 Quesito n. 8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti	14
3.9 Quesito n. 9: Verificare se beni pignorati ricadono su suolo demaniale	15
3.10 Quesito n. 10: Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	15
3.11 Quesito n. 11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	15
3.12 Quesito n. 12: Valutazione dei beni	16
3.13 Quesito n. 13: Valutazione della quota indivisa	19
3.14 Quesito n. 14: Certificazioni Ufficio Anagrafe	19
4. CONCLUSIONI	19
INDICE ALLEGATI.....	20

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 44/2018

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
contro

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 **12.12.2018** (vedi allegato n. 1).

Nel corso del sopralluogo, eseguito alla presenza continuativa del custode dott.ssa Marcella Luca, della debitrice esecutata sig.ra _____ e del figlio sig. _____, il sottoscritto ha potuto ispezionare l'immobile pignorato, costituito da:

- abitazione sita in Potenza alla via Tirreno n. 43 (ex n. 9), interno 8 – piano 6, indenticata al relativo catasto al foglio 68 particella 1936 sub 10, cat. A/2, vani 7,5, sup. cat. mq. 142;
- locale garage sito in Potenza alla via Tirreno, piano terra, identificato al relativo catasto al foglio 68 particella 1936 sub 73, cat. C/6, consistenza mq. 29, sup. cat. mq. 33.

Nel corso dell'accesso sono stati effettuati alcuni controlli metrici, è stata verificata la rispondenza delle planimetrie catastali 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 si è recato più volte presso il Comune di Potenza – Unità di Direzione "Edilizia e Pianificazione – Sportello Unico per l'Edilizia" ed ha preso visione ed estratto copia della seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di espropriazione (vedi allegato n. 11):

- 1) Licenza Edilizia del 05.11.1973 n. 8706 (prat. n. 95);
- 2) Licenza Edilizia del 14.04.1975 n. 6448/A;
- 3) Concessione edilizia del 29.06.1978 prot. n. 13470/A (prat. n. 445) - variante;
- 4) Concessione edilizia del 03.04.1992 prot. n. 4674 (prat. n. 202);
- 2) Certificato di agibilità prot. n. 081061 del 31.10.2013.

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

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

2. GENESI E DATI DELLA PROCEDURA

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica (18.04.2018) dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Potenza settore Territorio in data 23.04.2018 ai nn. 5461 R.P. e 6863 R.G., ad istanza di

_____ nata ad Albano di Lucania (PZ) il 14.10.1948 e residente a Pignola (PZ), C.F. _____, difesa dall'avv. Raffaele Vendeano con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà della sig.ra _____, nata a Calvello (PZ) il 03.01.1942, C.F.: _____, e del sig. _____, nato a Potenza il 12.09.1942, C.F.: _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni, a fronte del credito di € 10.271,65 (diecimiladuecentosettantuno/65), oltre gli interessi ed accessori.

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono stati acquistati dal sig. _____, coniugato in regime di comunione dei beni con _____, ancorché il titolo esecutivo giudiziale sia stato emesso esclusivamente nei confronti della debitrice

A tutto il 04.10.2019 (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 ai seguenti beni, siti nel comune di Potenza, alla via Tirreno n. 43 (ex n. 9):

TEMPONE ASSUNTA

N.	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
1	fabbricati	68	1936	10	A/2	5	7,5 vani	6 – int. 8	€ 542,28
2	fabbricati	68	1936	73	C/6	5	29 mq.	T	€ 73,39

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 certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e risulta essere stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e risulta essere stata richiesta anch'essa in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

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

- estrazione di visure/schede/mappe catastali;
- esecuzione di ispezioni ipotecarie aggiornate;
- acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, aggiornato a tutto il 27.12.2018.

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

- il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale storico delle unità immobiliari pignorate;
- il creditore precedente ha depositato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata; tale certificato è compiegato nell'allegato n. 2 insieme con gli altri certificati anagrafici da cui risulta che:
 - ✓ la debitrice, come sopra identificata, ha contratto matrimonio in Pignola (PZ) in data 08.01.1972, come risulta dall'atto n. 16 anno 1972 parte II serie B, con il sig. (nato a Potenza il 12.09.1942);
 - ✓ 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 23.04.2018 per ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 5461 Registro Generale 6863 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di POTENZA Repertorio 821 del 18.04.2018. La formalità veniva trascritta per la somma di € 10.271,61, oltre interessi successivi e spese legali occorrente, in favore di _____, in danno di _____ (debitrice) e _____ :oniuge in regime di comunione dei beni, non debitore). La formalità grava sui beni staggiti, riportati nel quadro B della nota, censiti al catasto fabbricati del Comune di Potenza con identificativi: Fg. 68 part. 1936 sub 10, cat. A/2, cons. 7,5 vani, piano 6 int. 8, via Tirreno n. 9 - Fg. 68 part. 1936 sub 73, cat. C/6, cons. 29 mq., piano T, via Tirreno.

TRASCRIZIONE del 03.11.2005 per ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 12835 Registro Generale 19329 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di POTENZA Repertorio 191 del 12.10.2005. La formalità veniva trascritta per la somma di € 31.250.99. oltre interessi successivi e spese legali occorrente, in favore di _____, in danno di _____ i formalità grava sulla quota di ½ dei beni staggiti, riportati nel quadro B della nota, censiti al catasto fabbricati del Comune di _____

Potenza con identificativi: Fg. 68 part. 1936 sub 10, cat. A/2, cons. 7,5 vani, piano 6 int. 8, via Tirreno n. 9 - Fg. 68 part. 1936 sub 73, cat. C/6, cons. 29 mq., piano T, via Tirreno.

TRASCRIZIONE del 20.04.2009 per ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 5252 Registro Generale 6816 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di POTENZA Repertorio 152 del 23.01.2009. La formalità veniva trascritta in favore di _____, in danno di _____. La formalità grava sulla quota di ½ del solo bene staggito, censito al catasto fabbricati del Comune di Potenza con identificativo: Fg. 68 part. 1936 sub 10, cat. A/2, cons. 7,5 vani, piano 6 int. 8, via Tirreno n. 9.

ISCRIZIONE del 22.03.2017 per IPOTECA GIUDIZIALE – Registro Particolare 463 Registro Generale 5083. L'ipoteca, nascente da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Potenza in data 13.01.2011 con sentenza n. 225, veniva iscritta per la somma di € 10.539,11, in favore di _____ in danno di _____, per la quota di 1/1 dei beni staggiti (nelle note viene precisato che i suddetti beni rientrano nella comunione legale con il coniuge _____).

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 alla debitrice esecutata la piena proprietà degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare (in regime di comunione legale dei beni con _____, nato a Potenza il 12.09.1942, C.F.: _____); **tale attribuzione corrisponde alla effettiva titolarità che si desume dagli atti pubblici di acquisto regolarmente trascritti.**

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare sono ubicati nel comune di Potenza alla via Tirreno n. 43 (ex n. 9), censiti nel Catasto dei Fabbricati come di seguito indicati:

N.	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO	RENDITA
1	fabbricati	68	1936	10	A/2	5	7,5 vani	6 – int. 8	€ 542,28
2	fabbricati	68	1936	73	C/6	5	29 mq.	T	€ 73,39

INTESTATI

1	_____ nato a Potenza il 12.09.1942	Proprietà in regime di comunione dei beni con Tempone Assunta
2	_____ nata a Calvello il 03.01.1942	Proprietà in regime di comunione dei beni con Miglionico Italo

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

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha verificato alcune piccole 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 le planimetrie catastali dell'immobile pignorato (fg. 68 part. 1936 sub 10-73), mentre nell'allegato n. 5 è presente la sovrapposizione tra il foglio di mappa catastale n. 68 (con l'indicazione della particella 1936) e l'ortofoto scaricata dal geoportale della Regione Basilicata; segue un'immagine satellitare allo scopo di facilitare l'individuazione del bene.

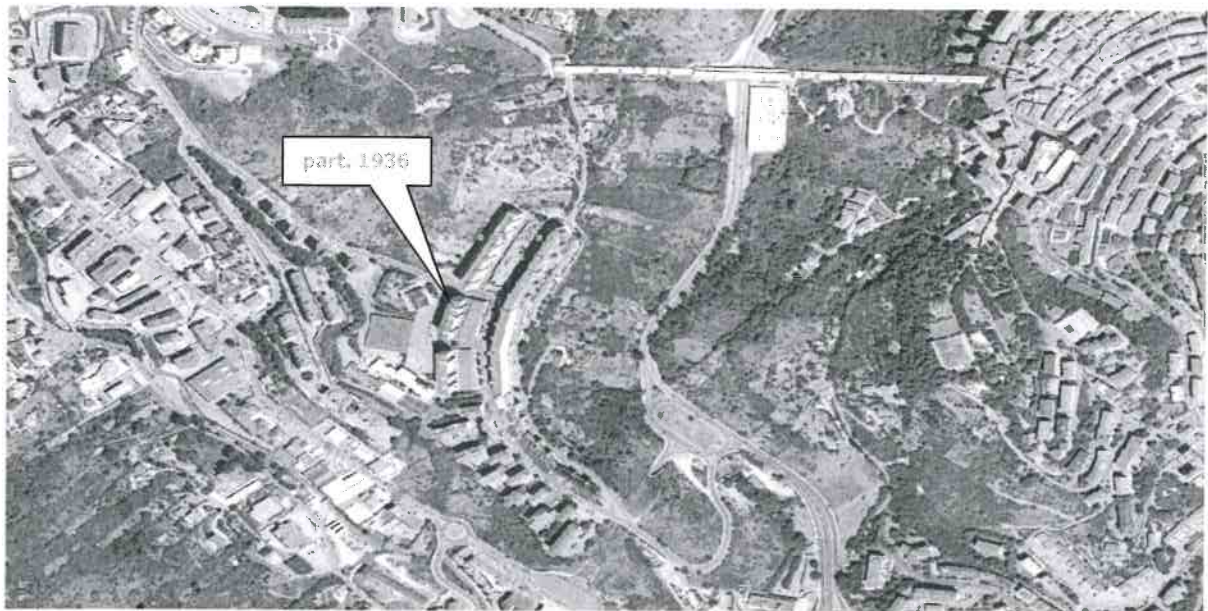
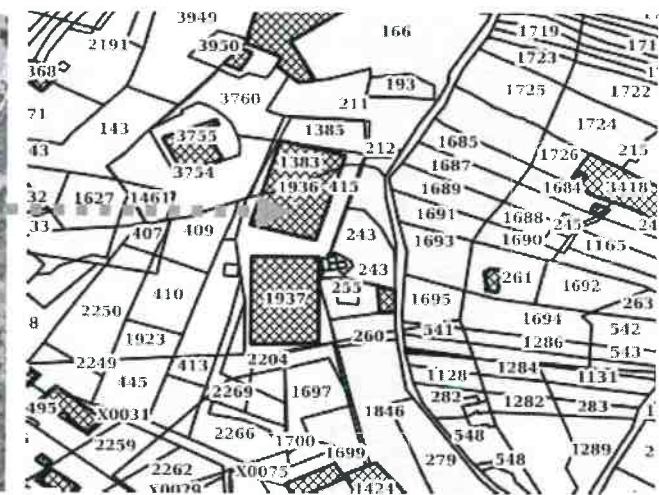


Figura 1: Inquadramento su ortofoto



particella 1936



estratto di mappa catastale fg. 68

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

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di immobile ubicato in Potenza alla via Tirreno n. 43, composto da abitazione (piano 6 - interno 8) e relative pertinenze (soffitta al piano dodicesimo e locale garage al piano terra), riportati rispettivamente nel catasto fabbricati del Comune di Potenza al foglio **68**, particella **1936**, sub. **10** e sub **73**.

FG. 68 particella 1936 sub. 10 (ABITAZIONE- SOFFITTA)
Categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. catastale 142 m²
Via Tirreno n. 43, interno 8, piano 6/12 – POTENZA

FG. 68 particella 1936 sub. 73 (LOCALE GARAGE)
Categoria C/6, classe 5, cons. 29 m², sup. catastale 33 m²
Via Tirreno, piano terra – POTENZA

Si riportano, inoltre, i confini del lotto:

Nord: vano scala – altra proprietà
 Est: via Tirreno
 Sud: via Tirreno
 Ovest: via Tirreno

Le visure catastali sono compiegate all'allegato n. 3; le planimetrie catastali 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.

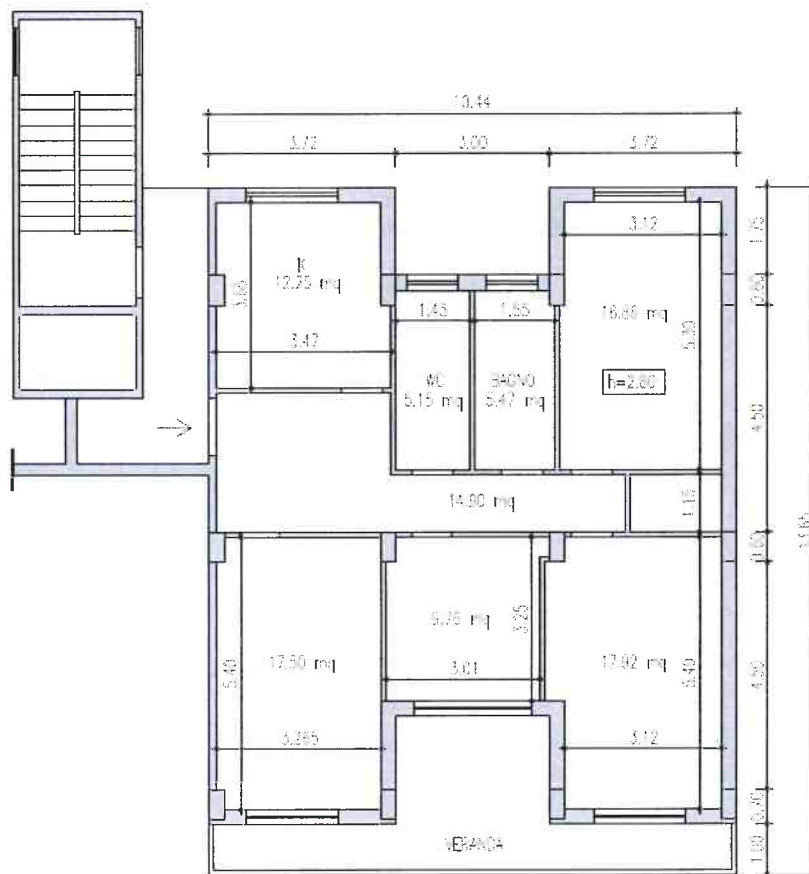
Come rappresentato nel paragrafo precedente, il lotto da formare è unico ed è composto dal seguente immobile:

LOTTO UNICO

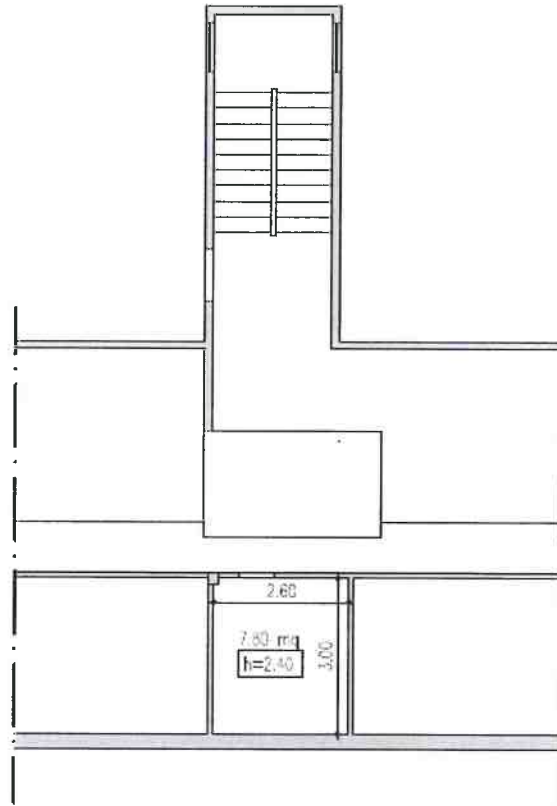
Immobile ubicato in Potenza alla via Tirreno n. 43 (ex n. 9), composto da abitazione (interno 8) e relative pertinenze (soffitta + locale garage), censiti in catasto al foglio **68**, particella **1936**, rispettivamente sub. **10** l'appartamento e la soffitta, ubicati al piano sesto ed al piano dodicesimo, sub. **73** il locale garage sito al piano terra.

Il compendio immobiliare risulta composto da:

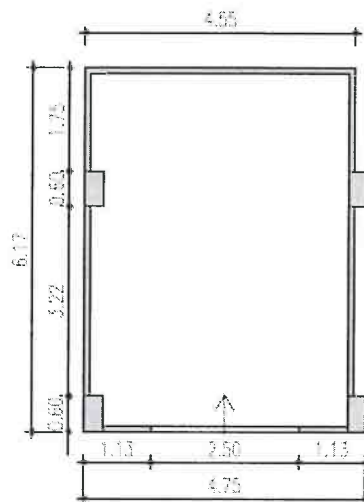
- 1) **abitazione** ubicata al piano sesto di un fabbricato sito in Potenza alla via Tirreno con accesso dal civico n. 43 (ex n. 9), composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio, come da pianta sotto riportata. Il soggiorno-pranzo e le due camere da letto esposte ad ovest sono collegati da un'ampia veranda. Superato il varco pedonale, posto al civico n. 43, attraverso un vano scala comune e/o ascensore, si giunge al sesto piano dello stabile ove è allocato il bene staggito (interno 8);



- 2) **soffitta** ubicata al piano dodicesimo dello stesso fabbricato, composta da unico locale, come da pianta sotto riportata, con accesso autonomo diretto da un corridoio comune collegato con il vano scala - ascensore;



- 3) **garage** ubicato al piano terra dello stesso fabbricato, composto da unico locale, come da pianta sotto riportata, con accesso autonomo direttamente dal vano scala-ascensore, nonché dall'esterno da via Tirreno attraverso un cancello elettrico automatizzato.



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 sesto di detto fabbricato, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 102,20 mq, oltre ad una veranda di circa 15,70 mq. L'altezza interna, misurata all'intradosso del solaio di copertura, è pari a 2,80 m.

Le principali caratteristiche dell'abitazione sono di seguito riportate:

Altezza netta:	2,80 m
Superficie utile:	circa 102,20 mq
Superficie lorda:	circa 119,25 mq
Superficie veranda:	circa 15,70 mq
Pavimentazione:	monocottura
Rivestimenti bagni:	piastrelle di ceramica
Bussole interne:	legno tamburato
Infissi esterni:	legno con vetrocamera e serrande avvolgibili in plastica
Impianti:	elettrico, idrico, fognario, riscaldamento autonomo a gas metano



Ripresa fotografica del fabbricato sito in via Tirreno n. 43



Riprese fotografiche dell'abitazione della debitrice eseguita



Riprese fotografiche dell'abitazione della debitrice esecutata

La **soffitta** ha una superficie lorda pari a circa 9,05 mq (superficie utile di 7,80 mq); una altezza interna pari a 2,40 m. Essa fa parte del medesimo fabbricato in cui è inserita l'abitazione; trovasi al piano dodicesimo, con accesso autonomo diretto da un corridoio comune collegato con il vano scala - ascensore.

Il **garage** ha una superficie lorda pari a circa 27,60 mq (superficie utile di 26,00 mq); una altezza interna pari a 3,00 m. Esso fa parte del medesimo fabbricato in cui è inserita l'abitazione con accesso autonomo direttamente dal vano scala-ascensore, nonché dall'esterno da via Tirreno attraverso un cancello elettrico automatizzato. Il pavimento è in piastrelle di gres; la porta di accesso è una serranda in acciaio basculante.



Locale garage

Il fabbricato in parola, la cui costruzione risale agli anni '70, risulta adeguatamente mantenuto, non necessitando di particolari interventi.

Il compendio immobiliare in oggetto, che versa in buono stato di manutenzione e conservazione, presenta dotazioni condominiali specifiche (locali affittati ad attività commerciali).

In merito all'esposizione, si osserva che l'abitazione assicura la salubrità, il soleggiamento e l'aerazione 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 (soffitta 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. veranda 100%	S. soffitta 60%	S. garage 100%
piano sesto					
ingresso	14,90	16,05			
soggiorno-pranzo	17,50	20,55			
cucina	12,25	14,60			
letto	17,00	20,45			
letto	9,80	11,30			
letto	18,00	21,75			
wc	5,15	6,00			
wc	5,50	6,45			
ripostiglio	2,10	2,10			
veranda	15,70		15,70		
piano dodicesimo					
soffitta	7,80	9,05		5,43	
piano terra					
garage	26,00	27,60			27,60

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

$$S_c = S_{\text{lorda appartamento}} + (1,00 \times S_{\text{veranda}}) + (0,60 \times S_{\text{lorda soffitta}}) + (1,00 \times S_{\text{lorda garage}}) = 119,25 \text{ mq} + 15,70 \text{ mq} + 5,43 \text{ mq} + 27,60 \text{ mq} = \mathbf{167,98 \text{ mq}}$$

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 (cfr. 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 Potenza, come riportato al punto 3.1 (cfr. la visura aggiornata e quella storica dell'allegato n. 3):

FG. 68 particella 1936 sub. 10 (ABITAZIONE-SOFFITTA)

Categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. catastale 142 m²
Via Tirreno n. 43, interno 8, piano 6/12 – POTENZA

FG. 68 particella 1936 sub. 73 (LOCALE GARAGE)

Categoria C/6, classe 5, cons. 29 m², sup. catastale 33 m²
Via Tirreno, piano terra – POTENZA

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 (cfr. allegato n. 6) con la planimetria catastale redatta nel 1988 (cfr. allegato n. 4), si nota una piccola variazione interna riguardante l'ingresso (eliminazione di un tramezzo interno).

Tale difformità **non sostanziale** può essere sanata 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 Potenza alla via Tirreno n. 43, composto da appartamento (piano 6 - interno 8) e relative pertinenze (soffitta al piano dodicesimo e locale garage al piano terra), riportati rispettivamente nel catasto fabbricati come di seguito indicato:

FG. 68 particella 1936 sub. 10 (ABITAZIONE-SOFFITTA)
 Categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. catastale 142 m²
 Via Tirreno n. 43, interno 8, piano 6/12 – POTENZA

FG. 68 particella 1936 sub. 73 (LOCALE GARAGE)
 Categoria C/6, classe 5, cons. 29 m², sup. catastale 33 m²
 Via Tirreno, piano terra – POTENZA

Confini: Nord: vano scala – altra proprietà
 Est: via Tirreno
 Sud: via Tirreno
 Ovest: via Tirreno

L'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi in quanto realizzato in virtù di:

- Licenza Edilizia del 05.11.1973 n. 8706 (prat. n. 95);
 - Licenza Edilizia del 14.04.1975 n. 6448/A;
 - Concessione edilizia del 29.06.1978 prot. n. 13470/A (prat. n. 445) - variante;
 - Concessione edilizia del 03.04.1992 prot. n. 4674 (prat. n. 202);
- ed è dotato di certificazione di agibilità.

PREZZO BASE euro 220.000,00 (euro duecentotrentamila/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 sig. _____, coniugato con la debitrice in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di assegnazione a rogito notaio Beatrice Simone, rep. n. 13390/3321 del 18.06.1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Potenza in data 01.07.1993 ai nn. 6970 R.P. e 7862 R.G., da parte della _____ "C.S.P.A." (cfr. all. n. 10). A mezzo del predetto atto, la Cooperativa ha trasferito, tra gli altri, al sig. _____ in regime di comunione legale dei beni con la debitrice eseguita _____ il diritto di piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano sesto, interno otto, scala C, composto da sette vani catastali, confinate con tromba delle scale, appartamento assegnato ad altro e zona comune. E' di pertinenza la soffitta n. 5 confinante con corridoio ed altri. Detto immobile è riportato nel N.C.E.U. di detto Comune alla Partita 13354 foglio 68, particella 1936, sub. 10, via Tirreno n. 9 – int. 8 – p. 6-12, Cat. A/2, Cl. 5, vani 7,0, R.C.L. 900.000.
Locale garage, ubicato al piano terra di circa metri quadrati ventinove, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune alla Partita 13354 foglio 68, particella 1936, sub. 73, via Tirreno p.T., Cat. C/6, Cl. 5, cons. 29, R.C.L. 142.100.

La consistenza catastale dei beni pignorati non è variata in conseguenza del citato passaggio di proprietà. L'atto sopra citato non contiene alcuna riserva di usufrutto. I beni pignorati corrispondono ai beni oggetto del passaggio 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 trovano i beni pignorati è stato edificato negli anni '70 in virtù delle Licenze Edilizie n. 8706 (prat. n. 95) del 05.11.1973 e n. 6448/A del 14.04.1975, nonché delle Concessioni Edilizie del 29.06.1978 prot. n. 13470/A (prat. n. 445) – variante e del 03.04.1992 prot. n. 4674 (prat. n. 202), rilasciate alla _____". La struttura realizzata risulta dotata del certificato di abitabilità rilasciato in data 31.10.2013, prot. n. 081061 (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 dalla debitrice eseguita e dal suo nucleo familiare, composto dal coniuge e da due figli.

L'esecutata risulta essere residente in via Tirreno n. 43 di Potenza, 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

Specifici i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

A) VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Oltre alla trascrizione di pignoramento in oggetto che ha originato la presente procedura, risultano anche le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 03.11.2005 per ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 12835 Registro Generale 19329 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di POTENZA Repertorio 191 del 12.10.2005. La formalità veniva trascritta per la somma di € 31.250,99, oltre interessi successivi e spese legali occorrente, in favore di _____, in danno di _____. La formalità grava sulla quota di ½ dei beni staggiti, riportati nel quadro B della nota, censiti al catasto fabbricati del Comune di Potenza con identificativi: Fg. 68 part. 1936 sub 10, cat. A/2, cons. 7,5 vani, piano 6 int. 8, via Tirreno n. 9 - Fg. 68 part. 1936 sub 73, cat. C/6, cons. 29 mq., piano T, via Tirreno.

TRASCRIZIONE del 20.04.2009 per ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 5252 Registro Generale 6816 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di POTENZA Repertorio 152 del 23.01.2009. La formalità veniva trascritta in favore di _____ in danno di _____. La formalità grava sulla quota di ½ del solo bene staggito, censito al catasto fabbricati del Comune di Potenza con identificativo: Fg. 68 part. 1936 sub 10, cat. A/2, cons. 7,5 vani, piano 6 int. 8, via Tirreno n. 9.

Non risultano procedimenti giudiziari civili pendenti sull'immobile oggetto della presente procedura.

La debitrice esecutata è coniugata con _____ (nato a Potenza il 12.09.1942) in regime di comunione legale dei beni, giusto matrimonio contratto in Pignola (PZ) in data 08.01.1972.

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.

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato le cui unità immobiliari sono costituite in condominio, dotato di regolamento condominiale non trascritto.

Non esistono imposizioni di servitù sui beni pignorati.

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 23.04.2018 ai nn. 5461 R.P. e 6863 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

Verifichi se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono 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

Verifichi 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 **€ 1.320,00 annui**. Dalle informazioni desunte dall'amministratore pro-tempore del condominio risulta quanto segue:

- 1) i signori risultano in regola con i pagamenti delle spese condominiali ordinarie, pertanto, non hanno alcun arretrato;
- 2) il condominio ha in essere, da alcuni anni, un fondo per le spese straordinarie non ancora scadute; i signori risultano in regola con le spese sostenute;
- 3) nell'ultima assemblea annuale non sono state deliberate spese straordinarie.

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 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Periferica/RIONE COCUZZO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

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	1050	1300	L	3	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	1900	L	4,3	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1050	L	2,2	3,1	L
Autorimesse	NORMALE	700	850	L	2,1	2,5	L
Box	NORMALE	750	900	L	2,8	3,4	L

BORSINO IMMOBILIARE.IT

Comune	Potenza						
Zona	Via Sanremo - Via Di Giura - Via Ancona - Poggio Tre Galli - Malvaccaro - Via Del Gallitello - R.ne Cocuzzo - Via Appia						
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 capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.264	1.339	1.413	3,0	3,3	3,7	3,0%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.413	1.562	1.711	3,7	4,1	4,5	3,1%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.004	1.078	1.153	2,2	2,6	3,0	2,9%
Ville e Villini (In buono stato)	1.153	1.264	1.376	3,0	3,7	4,5	3,5%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.190	1.264	1.339	3,0	4,1	5,2	3,9%
Uffici (In ottimo stato)	1.301	1.394	1.487	5,2	5,9	6,7	5,1%
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 capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	625	669	714	2,2	2,2	2,2	4,0%
Box (In buono stato)	654	695	736	2,2	2,2	2,2	3,9%

REQUOT.IT
 RESIDENZIALE


Abitazioni civili

Min: 1.375 €/Mq - Max: 1.600 €/Mq



Abitazioni di tipo economico

Min: 830 €/Mq - Max: 1.050 €/Mq



Box

Min: 750 €/Mq - Max: 900 €/Mq



Autorimesse

Min: 700 €/Mq - Max: 850 €/Mq

MERCATO IMMOBILIARE.IT

📍	zona	vendita	ricerca
📍	Gallitello	€ 1.400 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Gallitello
📍	Macchia Romana	€ 1.400 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Macchia Romana
📍	Rione Francioso	€ 1.250 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Rione Francioso
📍	Rione Lucania	€ 1.250 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Rione Lucania
📍	Rione Montereale	€ 1.300 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Rione Montereale
📍	Rione Santa Maria	€ 1.300 /m ²	🔍 appartamenti in vendita in zona Rione Santa Maria

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Gallitello a Potenza

tipologia	vendita	affitto	ricerca
appartamento	€ 1.400 /m ²	€ 6,9 /m ² /mese	Q appartamenti in vendita in zona Gallitello a Potenza
bivano	€ 1.200 /m ²	€ 7,6 /m ² /mese	Q bivani in vendita in zona Gallitello a Potenza
casa indipendente	€ 1.200 /m ²		- Q case indipendenti in vendita in zona Gallitello a Potenza
locale commerciale	€ 1.550 /m ²	€ 10,6 /m ² /mese	Q locali commerciali in vendita in zona Gallitello a Potenza
quadrivano	€ 1.450 /m ²		- Q quadrivani in vendita in zona Gallitello a Potenza
trivano	€ 1.600 /m ²	€ 6,6 /m ² /mese	Q trivani in vendita in zona Gallitello a Potenza
ufficio	€ 1.550 /m ²	€ 8,2 /m ² /mese	Q uffici in vendita in zona Gallitello a Potenza
villa	€ 1.350 /m ²		- Q ville in vendita in zona Gallitello a Potenza

La ricerca del Valore di Mercato Unitario VMU è eseguita mediando tra i valori su indicati:

FONTE	Vendita [€/mq]	Locazione [€/mq/mese]	Tasso di sconto %
1) OMI	1.175,00	3,40	3,47
2) Borsino.it	1.339,00	3,30	3,00
3) REquot.it	1.487,50	—	—
4) Mercato imm.	1.400,00	6,90	5,91
media	1.644,12	4,53	4,13

Con riferimento alla **superficie commerciale** determinata e riportata al precedente par. 3.2 (pari a **167,98 m²**), si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato) ed L_M (Canone annuo di locazione):

S.C.	m ²	167,98
V _{MU}	€/m ²	1.644,12
L _{MU}	€/m ² /mese	4,53
V _{M1}	€	276.179,28
L _M	€/anno	9.131,39

Adottando, altresì, il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in €/anno 9.131,39 e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{M2}] = [L_M] / [r]$$

dove [L_M] = canone di mercato ed [r] = saggio di capitalizzazione lordo che, dalle quotazioni intercettate, si ritiene di poter assumere pari a 4,13%; il valore di mercato è pari a:

$$[V_{M2}] = [L_M] / [r] = € 9.131,39 / 4,13\% = € 221.099,03$$

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_M] = \frac{1}{2} [V_{M1}] + [V_{M2}] = \frac{1}{2} (€ 276.179,28 + € 221.099,03) = € 248.639,16$$

Al valore innanzi calcolato, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

A – **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;

B - € 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).

$$\text{Val}_{\text{LOTTO}} = [V \times 0,90] - € 1.395,68 = € 222.379,56$$

arrotondato a € 220.000,00
(dicomi euro duecentoventimila/00)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di immobile per civile abitazione ubicato in Potenza alla via Tirreno n. 43, composto da appartamento (piano 6 - interno 8) e relative pertinenze (soffitta al piano dodicesimo e locale garage al piano terra), riportati rispettivamente nel catasto fabbricati come di seguito indicato:

FG. 68 particella 1936 sub. 10 (ABITAZIONE-SOFFITTA)

Categoria A/2, classe 5, cons. 7,5 vani, sup. catastale 142 m²

Via Tirreno n. 43, interno 8, piano 6/12 – POTENZA

FG. 68 particella 1936 sub. 73 (LOCALE GARAGE)

Categoria C/6, classe 5, cons. 29 m², sup. catastale 33 m²

Via Tirreno, piano terra – POTENZA

PREZZO BASE euro 220.000,00 (euro duecentoventimila/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 della debitrice esecutata. Dall'esame della documentazione citata si evince quanto segue:

1. la debitrice esecutata è coniugata, in regime di comunione legale dei beni, con (nato a Potenza il 12.09.1942), giusto matrimonio contratto in Pignola (PZ) in data 08.01.1972;
2. la residenza della debitrice esecutata alla data del pignoramento ed all'attualità è in Potenza alla via Tirreno n. 43 (ex n. 9);
3. non è stato acquisito il certificato della Camera di Commercio in quanto la debitrice esecutata è una persona fisica e non una società.

4. CONCLUSIONI

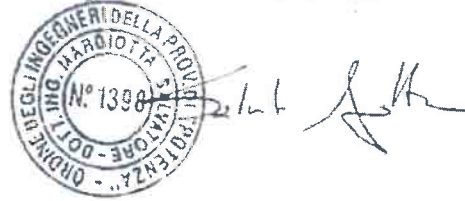
In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando il bene oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato sia pari a € 220.000,00.

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, 10.10.2019

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;
- Allegato n. 3:** Visure catastali del bene pignorato;
- Allegato n. 4:** 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. 0012403/23AF 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 Beatrice Simone rep. 13390/3321 del 18.06.1993;
- Allegato n. 11:** Concessioni Edilizie e certificato di agibilità rinvenuti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Potenza;
- Allegato n. 12:** Riepilogo sintetico del lotto di vendita.