

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 109/2016 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa DANIELA DI GENNARO

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

Banca Carime S.p.a.

CONTRO

[REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Antonpiero Russo

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):09/06/2018

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):14/06/2018

UDIENZA FISSATA IN DATA:11/12/2018

**TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE
(Ante 45 gg Udienza):18/10/2018**

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

**Il C.T.U.
Geom. Nicola Scavone
Vico IV Garibaldi 9
85010 – Pignola- (Pz)**

1. Premessa

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

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 14/06/2018 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 Potenza (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonpiero Russo.

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 20/07/2018, previa comunicazione alle parti con raccomandata (*Allegato 1*), durante il quale sono stati acquisiti i dati metrici dello stesso e la documentazione fotografica, a conclusione è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 2*).

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 sostitutiva** del Dott. Ambrogio Romano, Notaio in Benevento.
- la certificazione risale ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- non è stato depositato l'**estratto catastale attuale**;
- e' stato depositato l'**estratto catastale storico** e i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- il creditore precedente non ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutata. Il sottoscritto ha acquisito in data 28/06/2018 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza i seguenti documenti:
 - certificato di stato civile della sig.ra [REDACTED] (*Allegato n. 3*);
 - estratto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] Antonio il giorno 24/06/1972, atto anno 1972 P. II S. A N. 116, e con provvedimento del Tribunale Ordinario di Potenza in data 22/02/2005 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (*Allegato n. 4*);

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 la piena proprietà;
- 1b. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata.

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

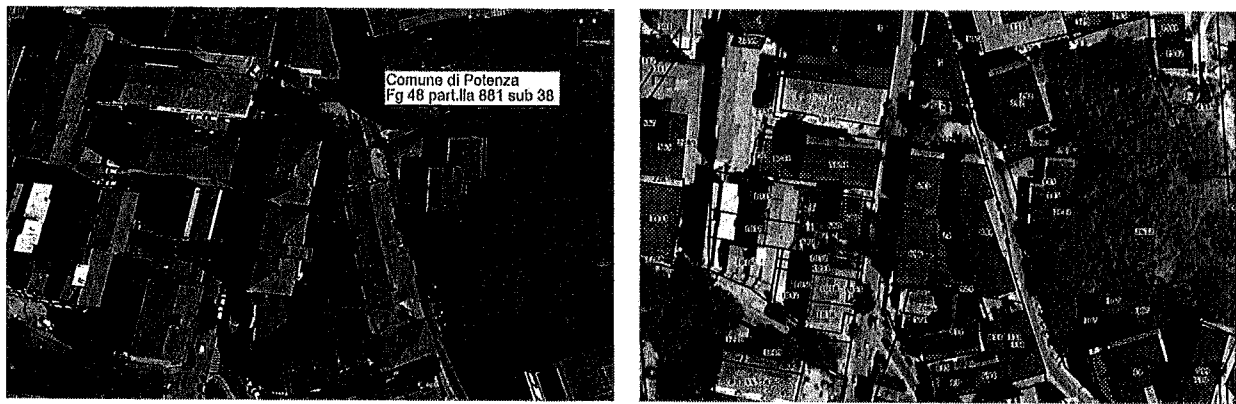
- 1c. Casa di abitazione in Potenza al Largo Saffi n. 11 (catastalmente alla Via Mazzini n. 168) posta al primo piano, censita al catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 48

particella 881 sub 4. Successivamente il Giudice dell'esecuzione vista la rinuncia parziale formulata dal creditore precedente, dichiarava l'estinzione parziale dell'esecuzione limitatamente e soltanto limitatamente all'immobile identificato in catasto urbano al foglio 48 particella 881 sub 4, con provvedimento in data 25/05/2017.

- 1d. Locale al Largo Saffi n. 10 (catastalmente al Lago Sazzi), sito in Potenza, posto al piano terra di mq 56 circa, riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 48 particella n. 881 sub 38.

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Ortofoto e sovrapposizione della mappa catastale con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Terzo Profilo(formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di **LOTTO UNICO** per la vendita:

Lotto Unico: Locale al Largo Saffi n. 10 (catastalmente al Lago Sazzi), sito in Potenza, posto al piano terra di mq 56 circa, riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 48 particella n. 881 sub 38.

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

2a. Descrizione materiale Lotto Unico:

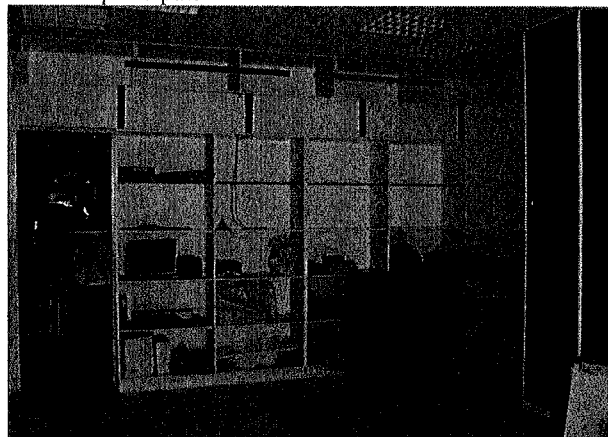
	LOTTO Unico
Tipologia	Fa parte di un complesso immobiliare con residenze e autorimesse
Ubicazione	in Potenza (Pz) alla via Largo Saffi (catastalmente Largo Sazzi)
Accesso	da area urbana delimitata da fabbricati (part. n. 24 del fg. 48 area ente urbano) e accesso con barriera automatica

Pertinenze	Nessuna
Altezza interna utile	Metri 3.04 (controsoffitto)
Superficie netta	-Laboratorio con spazi vetrina di mq. 31.27; -Retrobottega di mq 21.79 senza aperture all'esterno; -Wc di mq 1.78 senza aperture esterno, -Soppalco di mq 22.47 (ricadente sul vano retrobottega e wc, con altezza inferiore a mt<2.40, senza scala di accesso, non considerato nel calcolo della superficie commerciale. Secondo norma è utilizzabile esclusivamente per il passaggio di cavi, tubazioni e simili o contenere volumi tecnici.)
Superficie commerciale	Metri quadrati lordi 65.27 (escluso soppalco h<2.40)
Esposizione	Locale incassato con apertura su Largo Saffi
Stato conservativo	Normale, al momento non utilizzato e necessita di adeguamento impianti.
Caratteristiche strutturali	Muratura, pilastri in c.a. e solai in latero cemento
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico. Manca impianto di riscaldamento.

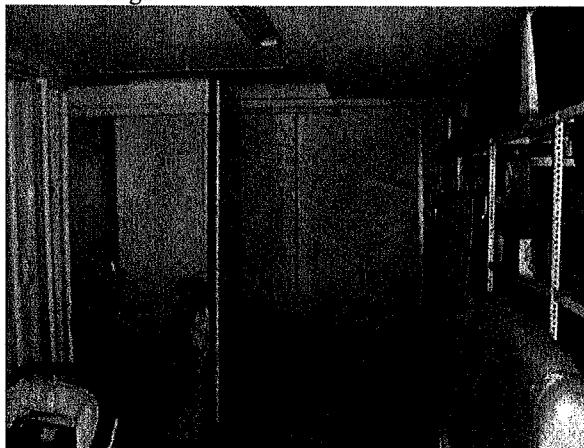
Accesso immobile



Vano principale



Retrobottega

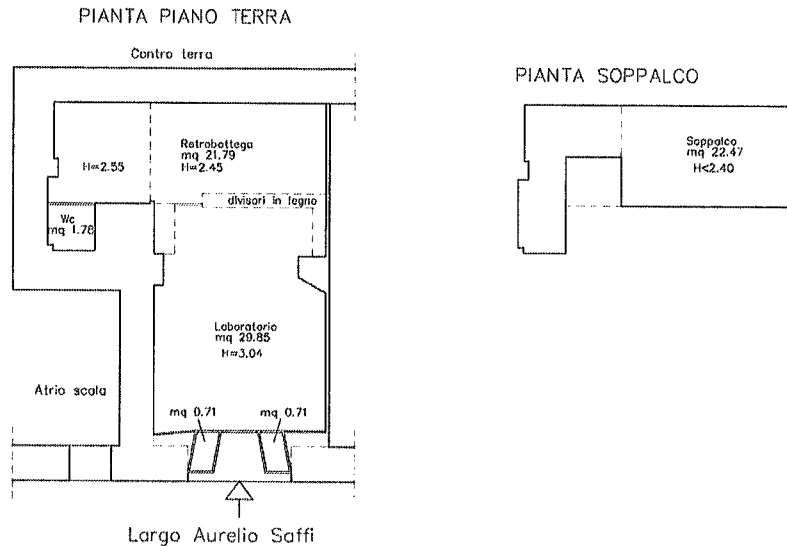


Wc



Planimetria dello stato reale dei luoghi (*Allegato n. 5*)

COMUNE DI POTENZA
PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI
dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano
al foglio 48 particella n.ro 881 sub 38



- 2b. L'immobile in oggetto, è privo dell'impianto di riscaldamento, e sprovvisto di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 400;
- 2c. L'immobile, inoltre, ha accesso dal largo Saffi ovvero da area urbana delimitata da fabbricati (part. n. 24 del fg. 48) e da barriera automatica.

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

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:

- Locale al Largo Saffi n. 10 (catastalmente al Lago Sazzi), sito in Potenza, posto al piano terra di mq 56 circa, riportato in catasto fabbricati al foglio di mappa 48 particella n. 881 sub 38., confinante con Largo Saffi, parete contro terra, vano scala e altra proprietà.

Il sottoscritto ha acquisito in data 19/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile dei fabbricati** (*Allegato n. 6*);
- **foglio di mappa n. 48** (*Allegato n. 7*);

La corrispondente **planimetria catastale** (*Allegato n. 8*) è presente negli archivi del catasto, ma necessita di aggiornamento, pertanto la sua regolarizzazione comporta la presentazione di pratica **DOCFA** per variazione, con una spesa che si stima in euro 500,00.

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 Unico :

- piena ed intera proprietà di laboratorio ubicato in Potenza (Pz) al Largo Saffi (catastalmente largo Sazzi), piano terra; è composto da due locali con bagno e soppalco, confina con atrio scala a nord, con parete contro terra a est, con Largo Sazzi ad ovest e altra proprietà a sud.; è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (Pz) al foglio 48, p.lla 881, sub 38**; necessita di aggiornamento di planimetria catastale; immobile realizzato prima del 1967 con N/O del Sindaco di Potenza in data 23/06/1960 e 21/09/1962; è presente domanda di condono edilizio n. prot. 4337 ai sensi della legge 47/85, da definire.

PREZZO BASE euro 32.751,00;

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 (09/09/2016) e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento** immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai NN 13173/15456 del 09/09/2016 a favore di Banca Carime Spa con sede a Cosenza, contro [REDACTED] lina nata a [REDACTED], piena proprietà 1/1, immobili in Potenza al NCEU fl 48 part. 881 sub 4 e part. 881 sub 38.

A questo riguardo si relaziona :

- casa di abitazione in Potenza al Largo Saffi n. 11 (catastalmente alla Via Mazzini n. 168) posta al primo piano, censita al catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 48 particella 881 sub 4. Successivamente il Giudice dell'esecuzione vista la rinuncia parziale formulata dal creditore procedente, dichiarava l'estinzione parziale dell'esecuzione limitatamente e soltanto limitatamente all'immobile identificato in catasto urbano al foglio 48 particella 881 sub 4, con provvedimento in data 25/05/2017.

- l'immobile identificato presso il Catasto Fabbricati di Potenza con il foglio 48 particella 881/38, categoria C/3 di mq 56, piano Terra, tale già dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, risulta essere in ditta a [REDACTED] per 1/1 della proprietà.

L'immobile era pervenuto alla esecutata per l'intero della proprietà, con sentenza di separazione consensuale del Tribunale di Potenza del 17.02.2005, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Potenza ai nn. 4060/5818 del 15.03.2005.

Ai coniugi [REDACTED] a era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Libero De Bellis del 04/03/1986, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai nn. 2893/3427 del 27.03.1986, da De Marca Giuseppe nato a Tramutola il 18.05.1929 e De Marca Annunziato nato a Tramutola il 10.01.1933 (*Allegato n. 9*).

- Sul bene pignorato non vi è comproprietà e non esiste diritto di usufrutto.

- L'immobile ha formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità (*Allegato n. 10*):

- Ipoteca Volontaria nn. 4898/21300 del 9/12/2005 di euro 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00, durata anni 10 e mesi 3 - notaio A. Racioppi del 07/12/2005 a favore di Banca Carime Spa con sede a Cosenza, per 1/1 piena proprietà unità: NCEU fg 48 particella 881/4 ctg A/4 vani 3.5, piano 1 Via Mazzini, 168 e fg 48 particella 881/38 ctg C/3, mq 56 piano T, via Mazzini10- contro [REDACTED]

Annotamento n. 450 del 26/02/2009- notaio B. Simone del 13.01.2009 restrizione di beni relativo all'immobile identificato con il fg 48 particella 881/4.

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 Potenza in data 27/08/2018 (Allegato n. 11) e riferisce quanto segue:

- l'epoca di inizio realizzazione dell'immobile è il 1960;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo sono:
 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Sindaco di Potenza in data 23/06/1960 (Allegato n. 15);
 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Sindaco di Potenza in data 21/09/1962 (Allegato 16);
 - autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Potenza in data 09/01/1963 (Allegato 17);
 - autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Potenza in data 26/06/1964 (Allegato 18);

E' presente domanda di condono edilizio n. 4337, Legge 47/85 con i seguenti dati:

- richiedente sig. [REDACTED];
- tipologia abuso: soppalco dichiarato esistente al momento dell'acquisto per atto di compravendita a rogito del notaio Libero De Bellis del 04/03/1986;
- stato della pratica: da definire con una spesa di circa euro 1000,00;

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

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo 20/07/2018 è risultato libero.

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 sono pendenze di altre procedure esecutive;
- 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;
- e) il bene pignorato fa parte di un condominio, Il regolamento di condominio non è stato fornito dalla proprietaria in quanto non presente nella propria documentazione ;
- f) non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato;

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: accesso al locale attraverso un'area delimitata da fabbricati e barra automatica;
- 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 - edilizie: è presente domanda di condono edilizio n. 4337, Legge 47/85 e succ. modifiche, da definire.
- 4) Difformità Catastali: necessita di aggiornamento della planimetria la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 500,00 , importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Il bene esecutato distinto non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Le informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso sono stati richiesti alla proprietaria e di seguito si riportano (*Allegato n. 12*):

Descrizione	importo
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	Euro 148,66 Situazione di cassa al 31/8/2017: passivo di euro 254,67
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;	non presenti
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	non presenti

Nei documenti in possesso dell'Amministratore di condominio non risulta presente il regolamento di 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 dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750;

Calcolo superficie commerciale

Superfici coperte	100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni	Mq 59.34
	Pareti perimetrali mq 18.52 ,si considera max 10% di mq 59.34	Mq 5.93
	Superficie commerciale	Mq 65.27

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 13*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 14*);
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da un minimo di euro 750,00 a un massimo di euro 900,00, con un valore medio di mercato di euro 825,00 al metro quadro.

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:

Valore di mercato = Superficie comm. x Valore medio a mq. x Coeff. di merito

$V_m = mq\ 65,27 \times \text{€ } 825,00 \times (1-28,50\%) = \text{Euro } 38.501,14$

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:

Valore di mercato dell'immobile	€ 38.501,14
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -3.850,11
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -500,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -400,00
Riduzione per definizione pratica di condono edilizio	€ 1.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 32.751,00

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

Il bene pignorato non ha ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessita 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 stato libero** (*Allegato n. 3*) si rileva che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento è Via Giuseppe Mazzini n. 152 -Potenza-.

Dall'**estratto dell'atto di matrimonio** richiesto in data 28/06/2018 si rileva che l'esecutata in data 24/06/1972 ha contratto matrimonio con [REDACTED] nato a Picerno il [REDACTED] atto 1972 P. II S. A N. 116. Annotazioni: con provvedimento del Tribunale di Ordinario di Potenza in data 22/02/2005 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED] (*Allegato n. 4*).

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

Pignola, 06/10/2018

In fede
geom. Nicola Scavone

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1: comunicazione operazioni peritali con sopralluogo;
- Allegato n. 2: verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: certificato di stato civile dell'esecutata;
- Allegato n. 4: estratto dell'atto di matrimonio
- Allegato n. 5: planimetria stato reale dei luoghi ;
- Allegato n. 6; visura storica per immobile dei fabbricati ;
- Allegato n. 7: foglio di mappa 48;
- Allegato n. 8: planimetria catastale immobile;
- Allegato n. 9: atto notaio De Bellis del 04/03/1986 n. rep. 82579;
- Allegato n. 10: ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità Immobiliare;
- Allegato n. 11: Richiesta documenti regolarità urbanistica immobile;
- Allegato n. 12: documentazione amministrativa spese condominiali;
- Allegato n. 13: tabella OMI;
- Allegato n. 14: coefficienti di merito;
- Allegato n.15: N/O esecuzione lavori edili rilasciato dal sindaco di Potenza in data 23/06/1960;
- Allegato n.16:N/O esecuzione lavori edili rilasciato dal sindaco di Potenza in data 21/09/1962;
- Allegato n.17:autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Potenza in data 09/01/1963;
- Allegato n. 18:autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Potenza in data 26/06/1964;
- Allegato n. 19: documentazione fotografica;