

ORIGINALE

ELABORATO N.1

COMUNE DI FILIANO



TRIBUNALE DI POTENZA ESECUZIONI IMMOBILIARI		<u>N° 93/2013</u>
Oggetto : Stima dei beni pignorati		G.I.Es. Dott.ssa Daniela Di Gennaro
PROMOSSA da : Banco di Napoli S.p.a.	CONTRO: [REDACTED]	
DIFESA dall'Avv. Beniamino Palamone	[REDACTED]	
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO		

Rivio all'Udienza del 01.07..2015
Potenza li 12.Giugno 2015

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Saverio Emilio Perillo)



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Ill. ssimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Daniela di Gennaro

---oooOooo---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESPRO= PIAZIONE IMMOBILIARE

N° 93/2013

Promosso da : Banco di Napoli S.p.a.

Contro _____



---oooOooo---

Nell'udienza del 25.02.2015 il G.IEs. Dott.ssa Daniela Di Gennaro si compiacceva di nominare quale Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Geom. Saverio Emilio Perillo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n° 1507, nonché nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Potenza al n°849, prestava il giuramento di rito e gli si chiedeva di riferire, con relazione scritta, in ordine alle seguenti disposizioni:

1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignorato, oppure certificato notarile attestante la risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorato quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio di pignoramento;
4. **procedere**, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difficoltà o mancanza di



idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5. **indicare**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;
6. **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dall'art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.
7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed,ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente al giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078. Dica altresì se risultano affettuati gli avvisi ai comproprietari ex art.599 c.p.c..
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicati alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qual'ora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato e l'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza dei diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta



opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in questo caso l'immobile varrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

13. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
14. **inviare** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato;
15. **intervenire all'udienza fissata** ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **depositare** almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica (C.D.Rom-Pendrive) con programmi compatibili con microsoft Word;
17. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo l'immagine di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
18. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
19. **segnalare** tempestivamente al custode eventualmente nominato e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso;
20. **provvedere** a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e datteggiata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;
21. **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente su supporto informatico;

Tutto ciò premesso, in conseguenza dello studio degli atti per cui è proceduto, dai rilievi acquisiti nella fase d'accesso del che è verbale, dagli atti probanti riscontrati nel fascicolo di causa, lo scrivente in osservanza delle prescrizioni su esposte rassegna quanto segue in esecuzione del mandato ricevuto rispondendo ai seguenti punti di domanda:



1. se i beni pignorato consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria oppure certificato notarile attestante la risultanze delle visurecatastali e dei registri immobiliari),
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente, descriva l'immobile pignora to, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in ba se al quale è occupato e dalla consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con partico= lare riferimento alla esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che sa= ranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso
10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determina= zione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazione di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più van taggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

PARTI ESECUTATE

Nell'atto di pignoramento depositato il 09.07.2013 con cui la parte procedente promuoveva l'azione di merito con iscrizione a ruolo al n°93/2013 di R.G. Es., venivano sottoposti a esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà del convenuto così come specificato:

- **Beni Pignorati a:** [redacted] nato a Filiano (Pz) il [redacted] CF. [redacted]
 [redacted] proprietario per 1./2 e
 [redacted], nata a [redacted] i [redacted] CF. [redacted]
 [redacted] proprietario per 1./2 così riportati nell'atto di pignora=
 mento del 15.10.2013



N.C.E.U. -UNITA'IMMOBILIARI in FILIANO (PZ) identificati al foglio 3:

- con numero di p.lla 3014 P.T. -1 Cat. A/2, cl.3, vani 8,50 R.C. € 500,45; Prop. 1/2
- con numero di p.lla 3016 P.T. Cat. C2, cl.2, mq 96 R.C. € 69,41; Prop. 1/2

---oooOooo---

INDAGINI PERITALI

In seguito ad avvisi inviati dal Custode Avv. Clemente Delli Colli il giorno 23.03.2015 lo scrivente, all'ora stabilita, in sua compagnia si recava in Filiano (Pz) presso il civico 34/A della c/da Casone Perazzi per dare inizio alle operazioni peritali. Erano presenti in loco i Sigg. [redacted] e l [redacted] che, favorendo l'accesso ai beni oggetto d'indagine composti in due fabbricati distanti fra loro di circa 50 ml., si mettevano a disposizione rispondendo a tutte le domande a loro rivolte.

- Il sottoscritto, dopo aver accertato, lo stato di fatto delle unità immobiliari pignorate in raffronto ai dati catastali e a quanto riportato nella relazione notarile allegata nel fascicolo di procedura, alla presenza costante degli intervenuti

RISPOSTA AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N°1 e 2

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ.ecc.”

Negli atti di procedura è presente, in allegato alla Istanza di Vendita, la Certificazione Notarile del 15.10.2013 per Notar Giuratrabocchetti Consalvo, Notaio in Rionero in Vulture, in cui si attesta che in virtù dell'atto di compravendita con n. di rep.102307, trascritto presso i R.R. I.I. di Potenza il 07.05.2002 ai nn.7739/90695 venivano trasferiti da :

- [redacted] il [redacted]
- [redacted];
- [redacted];

ai convenuti :

- [redacted]
- [redacted]

per la quota di 1./2 ciascuno della piena proprietà i seguenti beni immobili censiti nel N.C.T. :



- **Foglio 3 p.lla 87** di are 50,85 (originaria della p.lla 3014 che, unitamente alla p.lla 3017 (ex 88) ha originato l'attuale Ente Urbano della p.lla 3014 di are 2,61)
- **Foglio 3 p.lla 88** di are 77,53 (originaria dell'Ente Urbano p.lla 3016 di are 1,00, nonché della 3017, soppressa e unita all'Ente Urbano p.lla 3014)

Inoltre, in detta certificazione, è stato attestato la legittima sulla piena proprietà nel ventennio dei beni pignorati in capo ai già citati convenuti.

Pertanto, considerato che l'istanza di vendita è stata depositata, il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto segue in relazione al comma 2 dell'art.567 c.p.c.:

1. La certificazione notarile presente nel fascicolo di procedura attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
2. I beni oggetto del pignoramento corrispondono a quelli esistenti in loco che si identificano nella certificazione notarile e catastale.
3. La certificazione notarile, a far data dal 19.01.1993 al 19.09.2013, ha dimostrato nel ventennio la piena proprietà dei debitori sui beni oggetto del pignoramento immobiliare, attestando i seguenti atti di provenienza:

In virtù del certificato di denuncia di successione di [redacted] nato a Avigliano il [redacted] deceduto il [redacted] le p.lle 87 e 88 del foglio 3 del Comune di Filiano passavano a :

- [redacted] il [redacted]
- [redacted]
- [redacted];

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ecc.”

Per quanto accertato e documentato, l'iter procedurale espropriativo può procedere in quanto la documentazione presentata dalla parte attrice è completa per tutti i beni eseguiti. In atti non esistono beni che per mancata documentazione di procedura debbano essere esclusi dalla vendita.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

“descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento” ;

Sulla scorta dell'atto di pignoramento, depositato in data 09.07.2013, lo scrivente accertava e verificava la consistenza dei beni.



DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Descrizioni dell'unità immobiliare pignorata di cui al foglio 3 p.lla 3014 ad uso abitazione

Detto immobile, con disposizione dei vani su due livelli, si presenta con ottime tipologie di rifiniture ben articolate e composte fra di loro e quindi si è notato che:

- Una scala interna, ben articolata è posizionata al centro del soggiorno-pranzo, si sviluppa a tenaglia collegando i due livelli. Nel suo stato di fatto si presenta rivestita in marmo con ringhiere in legno ben lavorate
- Gli infissi interni in massello sono in ottimo stato di conservazione e altrettanto dicasi di quelli esterni.
- I pavimenti, in gres ceramicato 30 x 30, risultano ben posizionati e conservati;
- Nei bagni le rifiniture, in mattonella ceramicate di prima scelta, risultano ben articolate e posizionate nella loro composizione;
- Le pitture interne, di ottima qualità, sono in buono stato di conservazione;
- Gli intonaci risultano in ottimo stato di conservazione;
- L'impianto di riscaldamento è presente e funzionante;
- L'impianto elettrico è presente e funzionante;
- I quattro balconi presenti al primo piano sono chiusi a veranda con struttura a taglio termico ben rifinite;
- È presente al piano terra un ampio portico che cinge il fabbricato su tre lati;
- I prospetti esterni architettonicamente ben articolati e rifiniti in cemento a faccia vista, presentano lo stato di sobrietà e di raffinatezza con cui l'intero stabile è stato progettato e costruito.

Per quanto accertato e documentato si riferisce che detto bene è comodamente divisibile e che la sua superficie netta commerciale si sviluppa su una superficie totale di mq 318,63 di cui: mq 200,88 al piano terra e mq 117,75 al primo piano.

Descrizioni dell'unità immobiliare pignorata di cui al foglio 3 p.lla 3016 ad uso autorimessa

Detto immobile, posizionato al piano terra a circa 50 ml dalla summenzionata abitazione, nello suo stato di fatto, risulta essere della categoria C6 in quanto risultante autorimessa anziché C2 in atti del catasto. La sua struttura si compone pannelli verticali in c.a. precompressi con copertura ordita con travi di ferro e capriate coperte da elementi in lamiera zincata.

Inoltre si è notato che:

- Gli infissi interni in ferro sono in buono stato di conservazione;



- Due portoni in ferro di ampia larghezza sono posizionati sui due prospetti opposti migliorano l'accesso ai locali per la facilitazione delle manovre;
- Il pavimento, in battuto di cemento del tipo industriale rifinisce l'ambiente unico del locale stesso;
- Non sono presenti bagni o servizi;
- L'impianto elettrico è presente e funzionante;

Per quanto accertato e documentato si riferisce che detto bene è comodamente divisibile e che la sua superficie netta commerciale è pari a mq 94,72.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

“dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato ecc. “

Per quanto constatato, il sottoscritto riferisce che i beni del compendio sono in possesso dei convenuti e che parte di esse non sono posseduti da terzi.

Allo stato attuale, le unità immobiliari in parola risultano in uso di esercizio.

In data 23.03.2015, L'Avv. Clemente Delli Colli, quale custode dei beni eseguiti, in presenza dello scrivente e dei convenuti Sigg. [redacted] e [redacted], prendeva pieno possesso delle due unità immobiliari eseguite.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;”

In merito lo scrivente riferisce che per quanto trascritto nell'atto di compravendita su menzionato i [redacted] risultano in regime di comunione di beni:

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

“riferisca dell'esistenza di formalità,vincoli o oneri,anche di natura condominiale, gravanti sul bene ecc.”

Per quanto richiesto, lo scrivente riferisce a carico dei beni oggetto del pignoramento **non esistono** gravami di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico del= l'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o **i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;**



RISPOSTA AL QUESITO N° 8

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;”

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile del 30.09.2013, si riferisce che non esistono altri creditori oltre a quelli costituiti in giudizio e che i fabbricati, ad oggi, non sono gravati da vincoli condominiali anche di natura economica ai fini della gestione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché ecc. “

Per quanto riguarda i requisiti circa la legittimità urbanistica dei beni staggiati si riferisce quanto segue:

- Con concessione edilizia n.6310/89, del 17.04.1990, rilasciata dal Comune di Filiano veniva concessa la costruzione di un fienile sulla p.lla 88 del foglio 3. Il bene si identifica nel N.C.E.U. con la menzionata p.lla 3016.
- Con concessione edilizia n.4799, del 14.05.1992, rilasciata dal Comune di Filiano veniva concessa la costruzione di un fabbricato rurale sulla p.lla 87 del foglio 3. Il bene si identifica nel N.C.E.U. con la menzionata p.lla 3014..
- Con concessione edilizia n.2121, del 20.07.1993, rilasciata dal Comune di Filiano veniva concessa una variante per costruzione del fabbricato rurale su menzionato.

Quindi per quanto accertato e documentato si riferisce che, i beni staggiati hanno entrambi la piena legittimità urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO N°10

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, ecc.”

Per esprimere il più probabile valore di mercato relativo ai beni pignorati, lo scrivente ha ritenuto di dover eseguire una stima comparativa considerando, come parametri, le valutazioni di altri beni venduti nel Comune di Filiasso aventi le stesse caratteristiche di consistenza, categoria e classe degli immobili oggetto di stima.



Generalmente, il valore di mercato dei fabbricati nell'ambito dello stesso centro urbano, possono variare da quartiere a quartiere, da fabbricato a fabbricato nell'ambito dello stesso quartiere.

Nella stima di merito, lo scrivente ha tenuto conto dello stato di fatto in cui versano i fabbricati con l'aggiunta di pertinenze presenti e nascoste, altre valutazioni riguardanti l'anno di costruzione e soprattutto lo stato di conservazione in cui versano. Inoltre si è tenuto conto del loro sito di c/da Perazzi disposto a pochi chilometri dal paese e dalla superstrada Potenza-Melfi.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare locale, nel caso specifico, si è accertato che se pur la crisi economica che lo attanaglia con gli andamenti orientati al ribasso, i prezzi medi praticati non sono confortanti.

Lo scrivente, dopo aver consultato gli ultimi valori espressi nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle zone extraurbana-Agricola riportate nel Piano Regolatore vigente, ritiene che gli stessi non sono applicabili ai citati beni pignorati in quanto troppo bassi e non consoni al loro effettivo valore. Quindi, considerato il loro ottimo stato di consistenza, si ritiene di dover applicare i seguenti prezzi unitari di mercato compresi nelle rispettive forbici di €/mq 1700-1900 per l'abitazione e €/mq 800-900 per l'annesso agricolo.

Di conseguenza il calcolo di merito determina il valore di stima del compendio staggito in € 638.114,50 di cui:

- Il fabbricato rurale di cui al foglio 3 p.lla 23014 mq 318,63 x €/mq 1750 = € 557.602,50
 - L'annessa autorim. di cui al foglio 3 p.lla 23016 mq 94,72 x €/mq 850 = € 80.512,00
- Somma il valore di stima del compendio staggito di € 638.114,50

Per una migliore vendita, si ritiene opportuno formare 2 lotti così composti:

Lotto n.1,

comprendente l'unità immobiliare con sito alla c/da Casone-Perazzi n.34/A identificato nel N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 3014 p.T e l'encensita alla Cat. A/2 clas.3 con consistenza di 8,5 vani disposti su una superficie commerciale netta di mq 318,63, di cui mq 200,88 del piano terra e mq 117,75 del primo, ivi compresa la corte e le pertinenze annessi: in merito si esprime **un valore di stima pari a € 557.602,50**

Lotto n.2

comprendente l'unità immobiliare con sito alla c/da Casone-Perazzi n.34/A identificato nel N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 3016 p.T. censita alla Cat. C2, clas 2 con una consistenza di mq 96 e una superficie commerciale netta di mq 94,72, ivi compreso con la corte e le pertinenze annesse: si esprime **un valore di stima pari a € 80.512,00**



RISPOSTA AL QUESITO N°11

“In caso di pignoramento di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore; ove ciò non sia possibile, provvedere alla stima della quota ideale”

Nel caso specifico ne consegue che poiché in atti pubblici gli immobili in parola sono di proprietà comune tra i coniugi [REDACTED] in ragione di 1./2 ciascuno, il loro valore di stima che è pari a € 638.114,50, va diviso a costoro in due quote ideali uguali di € 319.057,125 ciascuno.

NOTA CONCLUSIVA

In seguito alle indagini svolte in materia di aggiornamento del Catasto, rese ai sensi dell'art.19 del DL 31 maggio 2010,n.78,convertito con modificazioni della legge 30 luglio 2010, n.122 pubblicata nella G.U. 176 del 30 luglio 2010 supplemento odierno n.174/L, si riferisce che per gli immobili staggiati non si richiedono variazioni Docfa, sia per la verifica di attendibilità della rendita censita che per la disposizione dei vani esistenti in atti del catasto.

CONCLUSIONI.

Per l'intero compendio è stato espresso il valore di stima pari a € **638.114,50**, che proposto nella formazione di 2 lotti così si compone:

- Lotto n.1 comprende l'unità di cui al foglio 3,p.lla 3014 il cui valore è di € 557.602,50
 - Lotto n.2 comprende l'unità di cui al foglio 3,p.lla 3016 il cui valore è di € 80.512,00
- Torna l'intero valore di stima del compendio di € **638.114,50**

Infine nel caso specifico ne consegue che poiché **in atti pubblici** gli immobili in parola sono di **proprietà** comune tra i coniugi [REDACTED] **in ragione di 1./2 ciascuno**, il loro valore di stima che è pari a € 638.114,50, va diviso a costoro **in due quote ideali uguali di € 319.057,125 ciascuno**.

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione del ricevuto incarico e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Potenza 12 Giugno 2015

Il C.T.U.

(Geom. Saverio Emilio Perillo)

