

TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 198/11-**

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1. – Planimetrie e mappe catastali
- Allegato 2. – Stampe fotografiche
- Allegato 3. – Visure Catastali
- Allegato 4. – Verbali di accesso
 - Copia Norme Tecniche del R.U. di Potenza
- Allegato 5.- Spese documentate
- Allegato 6.- Parcella Professionale
- Allegato 7.- Schede lotti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Antonio MUSCIO

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
4. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	11
5. RIEPILOGO LOTTI	19

Quesito n.1

“dica l’esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relativi all’immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; per l’ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermarne la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell’esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati proceda il CTU alla stima relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);

Quesiti dal n. 2 al n. 8

2-proceda ad una sommaria descrizione del bene;

3-proceda all’identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali in particolare , ai fini dell’adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all’epoca del pignoramento l’immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell’eventuale variazione o frazionamento):

4-dica dello stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo,;

5-indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato (in caso positivo , inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell’eventuale ricomprensione del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi) ;

6-riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale , gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi 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:

7-riferisca dell’esistenza di vincoli,formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

8-riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto del valore dell’area di sedime, detratto il costo di demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria) ;

Quesito 9:

“Determini il valore del pignorato con l’indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche)

Quesito 10

“Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati “

Quesito 11

“Nel caso di beni di beni pignorati pro quota , individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi): determini in ogni caso anche il valore dell’intero;dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell’art.599 c.p.c.;

Quesito 12

“Per l’ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l’immobile pignorato;

Quesito 13

“Dica il CTU se l’immobile pignorato risulti munito di certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell’eventuale incremento di valore di mercato del bene;

Quesito 14

“ In caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto,uso,assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima dell’immobile pignorato debba essere ridotto;

Quesito 15

“ Corredi la relazione --da presentare anche in formato e su supporto informatici- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località,confini, estensioni e dati catastali (limitati per i terreni , alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

Quesito 16

“ Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.-

TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE n.198/11 R.G.E.
CONTRO**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Muscio , residente in Pietragalla /PZ alla via Gen. Dalla Chiesa n.2, , iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Potenza, con provvedimento della S.V.I. del 08/01/2013, veniva nominato C.T.U. nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 198/11 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] ; nell'udienza di giuramento del 07/06/2013 si impegnava a relazionare in merito ai quesiti formulati dal G.E., trascritti nel verbale di giuramento e di seguito integralmente riportati:

1- dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermarne la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati proceda il CTU alla stima relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);

2-proceda ad una sommaria descrizione del bene;

3-proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali in particolare , ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento):

4-dica dello stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo,;

5-indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato (in caso positivo , inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell'eventuale ricomprensione del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi) ;

6-riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale , gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi 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:

7-riferisca dell'esistenza di vincoli,formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

8-riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile

totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo di demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria) ;

9-determini il valore del pignorato con l'indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche)

10-indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;

11-nel caso di beni di beni pignorati pro quota , individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi): determini in ogni caso anche il valore dell'intero;dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art.599 c.p.c.;

12-per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;

13-dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito di certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;

14-in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto,uso,assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima dell'immobile pignorato debba essere ridotto;

15-Corredi la relazione -da presentare anche in formato e su supporto informatici- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località,confini, estensioni e dati catastali (limitati per i terreni , alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

16-Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.-

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 98/01/2013 il G.E. dott.ssa Emanuela Musi notificava al sottoscritto l'incarico di CTU nell'esecuzione immobiliare n. 191/11 del R.G. del Tribunale di Potenza -sezione civile- ufficio esecuzioni immobiliari.

Nell'udienza del 07/06/2013 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti il G.E. dott.ssa MUSI. (cfr. all. agli atti del procedimento: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita)

In pari data , per ottemperare all'incarico del G. E. lo scrivente esaminava, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza, la documentazione presente nel fascicolo n. reg. es. 198/11 , estraendo copia degli atti di pignoramento e precisamente :

-per la procedura 198/2011 dall'atto di pignoramento n. 2419 del 21-12-2011 del creditore procedente [REDACTED] , si evince, testualmente, che l'istante intendeva sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà comune ed indivisa [REDACTED]

(cfr. all. agli atti del procedimento : Atto di pignoramento

per conto di

A-FABBRICATI

1. Diritto di piena proprietà comune ed indivisa per l'intero sull'appartamento sito in Potenza, alla via Adriatico n.50, scala C, interno 14, posto al settimo piano (catastalmente ottavo), composto di più vani ed accessori, con annesso vano soffitta distinto con sigla C/14, confinante con la via Adriatico, pianerottolo e proprietà Chiummiento Canio. In catasto censito nel N.C.E.U. R.P.13194, foglio 46, part. 66 sub 64, via Adriatico 50, s C, int. 14, p. 8-10, cat. A/2, cl. 5, vani 7, R.C. € 506,13 (€ 980.000);

2- Diritto di piena proprietà comune ed indivisa per l'intero sul locale sito in Potenza, alla via Adriatico n.31, della superficie di mq. 17, confinante con la via Adriatico, pianerottolo e zona condominiale per più lati.

In catasto censito nel NCEU R.P.13194, foglio 46, part. 66 sub 68, via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (€ 83.300);

con tutte le adiacenze, addizioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, frutti, diritti e ragioni, nulla escluso ed eccettuato .-

Successivamente, il sottoscritto otteneva visure ed estratti di mappa rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Potenza.-

Dopo un attento esame della documentazione acquisita e di quella depositata agli atti del procedimento si è proceduto ad effettuare il primo accesso agli immobili.

Le operazioni hanno avuto inizio alle ore 12,05 del giorno 17/06/2013, previo invito a presenziare alle attività a tutte le parti interessate. Al sopralluogo oltre al sottoscritto hanno partecipato l'avv. Giovanni Barone, custode, la sig.ra, comproprietaria esecutata, avv. Angelo M;ario Esposito e avv. Tiziana Angelucci, collaboratori del custode, con i quali sono stati visionati i beni ubicati in Potenza.-

Durante tale accesso si procedette all'ispezione dei luoghi, alle verifiche plano-altimetrico, all'estrazione della documentazione fotografica di tutti gli immobili distinti con la lettera A (fabbricati) e descritti ai punti 1 e 2.-

Da tale sopralluogo e da una riverifica della documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. gli atti di causa si è riscontrato che gli immobili pignorati nel comune di Potenza, elencati nell'atto di pignoramento con i dati catastali foglio 46, part. 66 sub 64 e sub 66 fanno parte di un unico fabbricato sito in Potenza in via Zagabria n. 23, già via Adriatico 50.-

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per i motivi già illustrati in precedenza si procede con la stima degli immobili siti in Potenza alla via Zagabria che formeranno un unico lotto (fabbricati) considerata la poca appetibilità degli immobili se valutati singolarmente.-

1. **LOTTO 1 (unico)** , costituito da :

A- piena proprietà comune ed indivisa per l'intero sull' **appartamento** sito in Potenza in via Zagabria n. 23 , già via Adriatico n.50, scala C, interno 14, posto al settimo piano (catastalmente ottavo) , composto di più vani ed accessori, con annesso vano soffitta distinto con sigla C/14 posto al piano nono (decimo catastalmente), confinante con la via Adriatico, pianerottolo e proprietà Chiummiento Canio.

In catasto censito nel NCEU R.P.13194 , foglio 46, part. 66-sub 64 , via Adriatico 50, s C, int. 14, p. 8-10, cat. A/2 , cl. 5, vani 7 , R.C. . € 506,13 (€ 980.000) ;

in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero;

B- piena proprietà comune ed indivisa per l'intero sul locale **garage** sito in Potenza ,alla via Adriatico n.31, della superficie di mq. 17 , confinante con la via Adriatico, pianerottolo e zona condominiale per più lati.

In catasto censito nel NCEU R.P.13194 , foglio 46, part. 66-sub 68 , via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (€ 83.300);

in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero;

con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, accessioni, addizioni, costruzioni, adiacenze, servitù attive e passive, frutti , usi, diritti e ragioni, nulla escluso od eccettuato

LOTTO 1 (unico)

L'unità di cui alla lett. A del LOTTO 1 (unico) , oggetto di pignoramento, è un appartamento posto al piano settimo (piano ottavo catastalmente) di un palazzo ubicato nel comune di Potenza alla via Zagabria n.23 composto di più vani ed accessori, con annesso vano soffitta .-

L'appartamento e l'annesso locale soffitta sono accessibili per il tramite di scala e/o ascensore condominiali e sono censiti nel NCEU con R.P.13194 , al foglio 46, part. 66- sub 64 , via Zagabria n. 23 , già via Adriatico 50, scala C, int. 14, p. 8-10, cat. A/2, cl. 5, vani 7 , R.C. € 506,13 (€ 980.000) in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero;

L'unità di cui alla lett. B del LOTTO 1 (unico) , oggetto di pignoramento, è un locale adibito a garage, posto al piano terra dello stesso palazzo in cui è ubicato l'unità abitativa descritta alla lett. A , con accesso diretto dalla strada pubblica posta alle spalle dell'ingresso principale di via Zagabria n. 23.

Il locale è censito al NCEU con R.P.13194 , al foglio 46, part. 66-sub 68 , ex via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (£ 83.300);

in ditta a:

-  proprietario per l'intero.-

Si riporta di seguito ortofoto onde evidenziare i luoghi sopra descritti.

INQUADRAMENTO GENERALE



Il complesso degli immobili (abitazione e locale garage) oggetto di pignoramento , attualmente di proprietà dell'esecutato sig. ██████████ , sono tutti ubicati in via Zagabria n.23 in zona semicentrale dell'abitato del comune di Potenza , ai confini della zona periferica di espansione compresa tra via del Gallitello , zona Santa Maria , zona Macchia Giocoli e quindi in zona di poco interesse storico.

L'unità abitativa di cui alla lett. A del lotto unico n. 1 , oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento , destinato ad abitazione posto al piano 7 (ottavo catastalmente) con ingresso a destra del pianerottolo di arrivo e da una soffitta posta al piano 9 con accesso dalla seconda porta a sinistra del corridoio comune.

L'ingresso dell'abitazione è raggiungibile mediante scala condominiale e/o ascensore condominiali.-

Lo stesso è censito in Catasto Urbano del Comune di Potenza (PZ) alla partita R.P.13194 , al foglio 46, part. 66- sub 64 , via Zagabria n. 23 , già via Adriatico 50, scala C, int. 14, p. 8-10, cat. A/2, cl. 5,vani 7, R.C. € 506,13 (£ 980.000) in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero;

Salvo altri confina con strade pubbliche (via Zagabria) , con scala condominiali ed altre proprietà .-
L'unità immobiliare è ubicata nella periferia del comune di Potenza,.

L'abitazione si compone di 3 vani oltre cucina , corridoio ,ingresso , due bagni , due balconi di cui uno verandato e piccolo locale soffitta posto al piano 9 (decimo catastalmente).-

L'appartamento sviluppa una superficie , al lordo delle pareti e dei muri perimetrali , di mq. **130,10** (di cui mq. **18,00** circa occupata dai muri perimetrali), oltre a mq. **14.20** dei due balconi di cui uno verandato e **mq. 10,00** di locale soffitta posto al piano 9 dello stesso edificio distinta con il progressivo C/14 e con accesso dalla seconda porta a sinistra del corridoio comune.-

Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come abitazione dal sig. [REDACTED]

L'altezza interna utile dei vani abitativi è di mt. 2,80.

L'altezza del vano soffitta varia da mt. 2,30 a mt. 0,60 circa.-

L'edificio non presenta materiali e/o forme di particolare pregio architettonico.-

L'interno dell'abitazione presenta rifiniture normali con pavimenti in monocottura e pareti con carta da parati tranne per il bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramiche. Gli infissi sono in legno mentre i controinfissi e le verande sono in alluminio-

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a gas del tipo autonomo) che risultano in buono stato di manutenzione.-

Nel complesso l'edificio e in particolare l'abitazione oggetto di pignoramento pur essendo stato costruito negli anni 70 si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

Si precisa infine che l'immobile non presenta variazioni delle tramezzature interne rispetto alle planimetrie catastali quindi non risultano modifiche di consistenza dei volumi o delle superfici né della destinazione d'uso dei locali, inoltre.-

L'unità di cui alla lett. B del lotto unico, oggetto di pignoramento, è un locale adibito a garage, posto al piano terra dello stesso palazzo in cui è ubicato l'unità abitativa descritta alla lett. A, con accesso diretto dalla strada pubblica posta alle spalle dell'ingresso principale di via Zagabria n. 23.

Il locale è censito al NCEU con R.P.13194, al foglio 46, part. 66, sub 68, ex via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (£ 83.300);

in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero.-

Il locale destinato a garage, ha un'altezza utile interna di mt 3,00 e presenta un solaio ammezzato ad h= mt 2,00 realizzato con travi di ferro tavelloni.

La superficie reale del locale, al lordo dei muri perimetrali, è di circa mq. 18,80 (di cui circa mq 3 occupata dai muri perimetrali. A tale superficie andrebbe sommata la superficie dell'ammezzato .-

Il locale garage, come l'immobile principale di cui alla lett. A, è posto in zona semicentrale, quasi periferica, e non presenta particolari di pregio architettonico.-

L'interno del locale presenta scadenti rifiniture interne con pavimenti in battuto di cemento e rivestimento plastico.

Il locale è fornito di impianto elettrico.

La porta di accesso è costituita da serranda avvolgibile con motorino di avvolgimento elettrico.-

Le rifiniture esterne risultano scadenti ed in cattivo stato di manutenzione.-

Dopo verifiche e accertamenti presso gli uffici comunali è stato possibile ricavare gli estremi degli atti autorizzativi per la costruzione degli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

Concessione edilizia pratica n. 147 prot. 13249/21744/25438 rilasciata dal comune di Potenza in data 12/02/1970.-

Quesito n.1

"-dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermarne la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati proceda il CTU alla stima relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);

La documentazione in atti da me ritirata in sede di conferimento dell'incarico consta nella documentazione ipotecaria e catastale prodotta nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 198/11 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED].-

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame degli atti e della documentazione del fascicolo si è rilevato che per i beni pignorati è stata depositata , completa ed idonea , la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. .-

Si ritiene doveroso precisare che l'unità definita con la lett. B e precisamente il locale destinato a garages posto al piano terra , pur corrispondente alla planimetria catastale, in realtà presenta un solaio ammezzato realizzato con travi di ferro e tavelloni .

La superficie reale del locale, al lordo dei muri perimetrali, è di circa mq. 18,80 (di cui circa mq. 3 occupata dai muri perimetrali) , al netto della superficie dell'ammezzato .-

Si procede quindi con la valutazione del locale come censito al catasto urbano con i seguenti dati :
B- piena proprietà per l'intero sul Locale censito al NCEU con R.P.13194 , al foglio 46, part.66, sub68, ex via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (€ 83.300);

in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero.-

Quesiti 2-3:

2-proceda ad una sommaria descrizione del bene;

3- proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali in particolare , ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento):

1. **LOTTO 1 (unico)** , costituito da :

A- piena proprietà comune ed indivisa per l'intero sull' **appartamento** sito in Potenza in via Zagabria n. 23 , già via Adriatico n.50, scala C, interno 14, posto al settimo piano (catastalmente ottavo) , composto di più vani ed accessori, con annesso vano soffitta distinto con sigla C/14 posto al piano nono (decimo catastalmente), confinante con la via Adriatico, pianerottolo e proprietà Chiummiento Canio.

In catasto censito nel NCEU R.P.13194 , foglio 46, part. 66-sub 64 , via Adriatico 50, s C, int. 14, p. 8-10, cat. A/2 , cl. 5, vani 7 , R.C. . € 506,13 (€ 980.000) ;

in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero;

B- piena proprietà comune ed indivisa per l'intero sul locale **garage** sito in Potenza in via Zagabria , già via Adriatico n.31, della superficie di mq. 17 , confinante con strada pubblica, pianerottolo e zona condominiale per più lati.

In catasto censito nel NCEU R.P.13194 , foglio 46, part. 66-sub 68 , via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (€ 83.300);

in ditta a:

- [REDACTED] proprietario per l'intero;

Il complesso degli immobili (fabbricati) oggetto di pignoramento , attualmente di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] , sono tutti ubicati in via Zagabria in zona semicentrale dell'abitato del comune di Potenza , ai confini della zona periferica di espansione compresa tra via del Gallitello , zona Santa Maria , zona Macchia Giocoli e quindi in zona di poco interesse storico.

-L'unità abitativa di cui alla lett. A del lotto unico, oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento , destinato ad abitazione posto al piano 7 (ottavo catastalmente) con ingresso a destra del pianerottolo di arrivo e da una soffitta posta al piano 9 con accesso dalla seconda porta a sinistra del corridoio comune.

L'ingresso dell'abitazione è raggiungibile mediante scala condominiale e/o ascensore condominiali.

Salvo altri confina con strade pubbliche (via Zagabria) , con scala condominiali ed altre proprietà .-

L'unità immobiliare è ubicata nella periferia del comune di Potenza,.

L'abitazione si compone di 3 vani oltre cucina , corridoio , ingresso , due bagni , due balconi di cui uno verandato e piccolo locale soffitta posto al piano 9 (decimo catastalmente).-

L'appartamento sviluppa una superficie , al lordo delle pareti e dei muri perimetrali , di mq. **130,10** (di cui mq. **18,00** circa occupata dai muri perimetrali), oltre a mq. 14,20 dei due balconi di cui uno verandato e mq. 10,00 di locale soffitta posto al piano 9 dello stesso edificio distinta con il progressivo C/14 e con accesso dalla seconda porta a sinistra del corridoio comune.-

Come già illustrato in precedenza l'altezza interna utile dei vani abitativi (posti al piano settimo) è di mt. 2,80, mentre l'altezza utile della soffitta varia da max mt. 2,30 ad un minimo di mt. 0,60.-

L'edificio posto in zona semicentrale , quasi periferica , non presenta particolari di pregio architettonico.

L'edificio non presenta materiali e/o forme di particolare pregio architettonico.-

L'interno dell'abitazione presenta rifiniture normali con pavimenti in monocottura e pareti rivestite con carta da parati tranne per il bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramiche.

Gli infissi sono in legno mentre i contro-infissi e le verande sono in alluminio-

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a gas del tipo autonomo) che risultano in buono stato di manutenzione.-

Nel complesso l'edificio e in particolare l'abitazione oggetto di pignoramento pur essendo stato costruito negli anni 70 si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

-L'unità di cui alla lett. B del lotto unico, oggetto di pignoramento, è un locale adibito a garage, posto al piano terra dello stesso palazzo in cui è ubicato l'unità abitativa descritta alla lett. A , con accesso diretto dalla strada pubblica posta alle spalle dell'ingresso principale di via Zagabria n. 23.

Il locale destinato a garage , ha un'altezza utile interna di mt 3,00 e presenta un solaio ammezzato ad h= mt 2,00 realizzato con travi di ferro tavelloni.

La superficie reale del locale, al lordo dei muri perimetrali, è di circa mq. **18,80** (di cui circa mq 3 occupata dai muri perimetrali. A tale superficie andrebbe sommata la superficie dell'ammezzato .-

Il locale garage , come l'immobile principale di cui alla lett. A, è posto in zona semicentrale , quasi periferica , e non presenta particolari di pregio architettonico.-

L'interno del locale presenta scadenti rifiniture interne con pavimenti in battuto di cemento e rivestimento plastico .

Il locale è fornito di impianto elettrico .

La porta di accesso è costituita da serranda avvolgibile con motorino di avvolgimento elettrico.-

Le rifiniture esterne risultano scadenti ed in cattivo stato di manutenzione.-

Quesito 4: *“dica dello stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo .*

Lotto unico

-Gli Immobili di cui al presente lotto (appartamento con soffitta e locale garage) sono utilizzati dal proprietario esecutato [REDACTED] con la propria famiglia.-

Quesito 5: *“-indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato (in caso positivo , inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell'eventuale ricomprensione del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi) ;*

Il sig. [REDACTED], proprietario esecutato , è coniugato in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED]

Si invita il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni.-

Quesito 6: *6-riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale , gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi 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:*

Non sono stati riscontrati vincoli, formalità o oneri gravanti sul bene.

L'immobile ricade in zona sismica.

Sotto l'aspetto urbanistico , come dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera del consiglio comunale di Potenza n. 13 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona “semicentrale” e precisamente in Ambito Urbano – Tessuti ad impianto disomogeneo.

Per tale zona si allega planimetria e copia di quanto previsto dall'art. 34 , Titolo III – Capo I , delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico .-

Quesito 7: *riferisca dell'esistenza di vincoli,formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non sono stati riscontrati vincoli, formalità o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito 8: “riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo di demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria) ;

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili e di accertare l'eventuale esistenza del certificato di agibilità, il sottoscritto ha effettuato i necessari accertamenti ed ha definito che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti con Concessione edilizia pratica n. 147 prot. 13249/21744/25438 rilasciata dal comune di Potenza in data 12/02/1970.-

Quesito 9: “Determini il valore del pignorato con l'indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche)

La stima è stata effettuata attraverso il procedimento sintetico-comparativo, ovvero attraverso la costruzione di una scala di valori di beni simili e la successiva comparazione con gli immobili da stimare mediante coefficienti correttivi.

Pertanto si è proceduto alla stima tenendo conto delle caratteristiche della zona nella quale è situato l'immobile e per i fabbricati si è tenuto in debita considerazione il tipo di costruzione, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, la consistenza dello stesso immobile e l'andamento del mercato nella zona per beni paragonabili a quello in oggetto.

In base alle indagini condotte dallo scrivente il prezzo di mercato degli immobili ubicati nel fabbricato sito in Potenza alla via Zagabria n. 23 (zona semicentrale di Potenza) è stato determinato in :

- € 1.700,00 al mq. per l'immobile di cui alla lettera A del lotto unico (appartamento piano settimo foglio 46, part. 66-sub 64 e soffitta al piano nono) .

- € 1.000,00 al mq. per l'immobile di cui alla lettera B del lotto unico (locale garages , piano terra foglio 46, part. 66-sub 68) .

Poiché Il mercato immobiliare nelle zone del centro urbano del comune di Potenza attraversa un periodo di incertezza e di poca vivacità, si è ritenuto utile supportare la valutazione del prezzo di mercato dei suddetti immobili dai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, istituito presso l'Agenzia del Territorio.

In particolare gli immobili di cui al lotto unico della presente CTU si trovano in zona C1 contemplata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che prevede per gli immobili destinati ad attività autorimessa/depositi e abitazioni i seguenti valori di vendita e di locazione :

Provincia: POTENZA
Comune: POTENZA
Fascia/zona: Semicentrale/VIA S. REMO - VIA ADRIATICO - VIA SABBIONETA - VIA ANGILLA VECCHIA - VIA BRESCIA - VIA PIENZA - C.DA GALLITELLO.
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	1700	1950	L	4,2	5,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2300	L	5	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1300	L	3,4	4,4	L
Autorimesse	NORMALE	840	960	L	3,2	3,8	L
Box	NORMALE	880	990	L	3,2	3,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1750	L	4,4	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

La tipologia di abitazione civile normale ha un valore variabile tra i 1700 e 1950 € al mq. .-

Il sottoscritto applicando coefficienti correttivi che tengono conto dello stato di fatto, dello stato di manutenzione degli impianti e dell'ubicazione degli immobili, ritiene congruo il valore tendente al minimo dei suddetti valori della tipologia civile normale, per cui attribuisce all'abitazione, oggetto della presente valutazione, un prezzo pari a **€ 1.700,00 al mq. .-**

La tipologia "Box" (garage) ha un valore variabile tra i 880 e 990 € al mq. .-

Il sottoscritto applicando coefficienti correttivi che tengono conto dello stato di fatto, dello stato di manutenzione degli impianti e dell'ubicazione dell'immobile, ritiene congruo il massimo tra i predetti valori della tipologia "BOX", per cui attribuisce al garage, oggetto della presente valutazione, il prezzo di **€ 1000 al mq.-**

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

- LOTTO UNICO

Si procede a determinare il più probabile valore di mercato delle seguenti unità immobiliari :

Unità di cui alla lettera A del lotto unico, composta da un appartamento sito in Potenza, alla via Zagabria n.23, già via Adriatico, scala C, interno 14, posto al settimo piano (catastalmente ottavo), composto di più vani ed accessori, con annesso vano soffitta distinto con sigla C/14, censito nel N.C.E.U. con R.P.13194, foglio 46, part. 66 sub 64, cat. A/2, cl. 5, vani 7, R.C. € 506,13 (€ 980.000);

Unità di cui alla lettera B del lotto unico, costituita da locale garage sito in Potenza, alla via Zagabria censito nel NCEU con R.P.13194, foglio 46, part. 66 sub 68, via Adriatico 31, p. terra, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (€ 83.300);

- Immobile lett. A - appartamento

Il valore di mercato dell'appartamento si ricava moltiplicando il prezzo a metro quadro (definito in € 1700 al mq) per la superficie lorda ragguagliata.

La superficie lorda ragguagliata è stata così determinata :

$$SL = SR + SRM * 0,40 + SNR * 0,25$$

Dove :

SR= superficie lorda residenziale (abitazione)

SRM= superficie lorda (mansarda) ponderata al 30%

SNR= superficie lorda non residenziale (balconi ad uso esclusivo) ponderata al 25%

Sia la SR che la SNR si calcolano tenendo conto di:

a-100% delle superfici calpestabili;

b-100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c-50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Sup. calpestabile = 112,10 mq

Superficie pareti perimetrali = 18,00 mq

$$SR = 112,10 + 18 \times 0,50 = 121,10 \text{ mq}$$

$$SRM = 10 \text{ mq.}$$

$$SNR = 14,10 \text{ mq}$$

$$SL = 121,10 + 10 * 0,30 + 14,10 * 0,25 = \text{mq. } 127,63$$

$$\text{Valore dell' Appartamento} = \text{€/mq } 1.700,00 * \text{mq } 127,63 = \text{€ } 216.971,00$$

- **Immobile lett. B – Garage - Box**

Il valore di mercato dell'appartamento si ricava moltiplicando il prezzo a metro quadro (definito in € 1000 al mq) per la superficie lorda ragguagliata.

La superficie lorda ragguagliata è stata così determinata :

SL = SNR

Dove :

SNR= superficie lorda non residenziale (garage)

Sia la SR che la SNR si calcola tenendo conto di:

a-100% delle superfici calpestabili;

b-100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c-50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Sup. calpestabile = 15,80 mq

Superficie pareti perimetrali = 3,00 mq

$SNR = 15,80 + 3,00 * 0,50 = 17,30$ mq

SL = 17,30 mq.

Valore del Garage = €/mq 1.000,00 * mq 17,30 = € 17.300,00

VALORE LOTTO UNICO

€ 216.971,00 + € 17.300,00 = € 234.271,00 (Euro Duecentotrentaquattromiladuecentosettantuno/00)

Quesito 10 : *“-indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati*

Trattasi di più immobili valutati separatamente ma da vendere come unico lotto in considerazione della stretta accessione tra l'immobile principale (appartamento) e gli altri immobili che risultano essere accessori non comunicanti (soffitta e garage).-

Quesito 11 : *“nel caso di beni di beni pignorati pro quota , individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi): determini in ogni caso anche il valore dell'intero;dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art.599 c.p.c.;*

Trattasi di beni pignorati per intero all'unico proprietario ed unico esecutato, quindi non è necessario la separazione pro quota né tantomeno effettuare il rituale avviso a comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.-

Quesito 12 : *“ per l’ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l’immobile pignorato;*

-Appartamento

Il canone al quale potrebbe essere locato l’appartamento di cui alla presente esecuzione immobiliare, sito in Potenza alla via Zagabria n. 23, posto al piano 7 con annessa soffitta posta al piano 9 è stato determinato in € 5,00 al mq (superficie lorda) .

Pertanto il più probabile canone di locazione dell’immobile è pari a :

CL= canone di locazione mensile = € 5,00/mq * mq **127,63** = € 638,15

Il CANONE MENSILE di locazione viene determinato in € 640,00 , cifra tonda, (diconsi euro seicentoquaranta/00)

-Garage (box)

Il canone al quale potrebbe essere locato il garage di cui alla presente esecuzione immobiliare, sito in Potenza alla via Zagabria , posto al piano terra è stato determinato in € 4,00 al mq (superficie lorda) .

Pertanto il più probabile canone di locazione dell’immobile è pari a :

CL= canone di locazione mensile = € 4,00/mq * mq 17,30 = € 69,20

Il CANONE MENSILE di locazione del garage viene determinato in € 70,00 , cifra tonda, (diconsi euro settanta/00)

Quesito 13 : *“dica il CTU se l’immobile pignorato risulti munito di certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell’eventuale incremento di valore di mercato del bene*

L’immobile non è munito di certificazione energetica .-

Quesito 14 : *“in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto,uso,assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima dell’immobile pignorato debba essere ridotto;*

Per quanto è stato possibile accertare l’immobile non è gravato da diritti opponibili .-

Quesito 15 : *“Corredi la relazione –da presentare anche in formato e su supporto informatici- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località,confini, estensioni e dati catastali (limitati per i terreni , alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*

Segue riepilogo lotti e quadro riassuntivo.-

Quesito 16 : "Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.-

Si allega documentazione fotografica degli immobili oggetto di pignoramento.-

RIEPILOGO GENERALE DEI LOTTI

Le unità immobiliari , oggetto di pignoramento, sono ubicate in Via Zagabria del comune di Potenza e consistono in abitazione posta al piano settimo con annessa soffitta e in un locale adibito a garage.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito dai seguenti immobili :

-Abitazione sita in via Zagabria n. 23, posta al piano settimo , scala C int.4 con annessa soffitta (piano nono sigla C/14) contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Potenza (PZ) al foglio 46, part. 66 sub 64 , cat. A/2, cl. 5, vani 7 ,R.C. € 506,13 (€ 980.000);

-Locale garage sito in Potenza ,alla via Zagabria, posta al piano terra, censito nel NCEU del comune di Potenza al foglio 46, part. 66 sub 68 , cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 43,02 (€ 83.300);

VALORE LOTTO UNICO

€ 234.271,00 (Euro Duecentotrentaquattromiladuecentosettantuno/00)

QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE

In definitiva il valore totale dei lotti e' di € 234.271,00 ; quota spettante dei beni pignorati e' di

€ 234.271,00 il tutto come indicato nella seguente tabella riepilogativa:

Comune di Potenza – Via ZAGABRIA n. 23													
Foglio	Particella sub		Descrizione	Categ.	class e	Sup catasta le	Rendita	Sup comm. mq	Valore al mq	Valore totale	Quo ta pign orat a	valore quota pignorata	LOTTI
46	66	64	Abitazione	A/2	5	Vani 7	€ 506,13	127,63	€ 1.700	€ 216.971,00	1/1	€ 216.971,00	1° LOTTO (unico)
46	66	68	garage	C/6	5	17,00	€ 43,02	17,30	€ 1.000	€ 17.300,00	1/1	€ 17.300,00	
Totali lotto n. 1										€ 234.271,00	1/1	€234.271,00	
VALORE TOTALE DEI LOTTI:				€ 234.271,00				TOTALE QUOTA PIGNORATA				€ 234.271,00	

Tanto si riferisce in evasione al ricevuto incarico e al solo scopo di far conoscere la verità.-

La presente relazione , composta da n 19 pagine e n. 7 allegati, viene depositata in Cancelleria unitamente alla documentazione da me ritirata in sede di conferimento dell'incarico.

Con osservanza

Potenza Settembre 2013

Il Tecnico incaricato C.T.U.