

[Redacted]

[Redacted]

A [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Perizia n.rge.53-2018.pdf (66314 Kb)

[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

Data venerdì 25 gennaio 2019 10:10

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



TRIBUNALE DI POTENZA

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Daniela Di Gennaro

Attestazione invio perizia n.rge.53/2018

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza al n°3170 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n°1731, avendo completamente espletato il mandato per l'effettuazione della C.T.U. conferitami dalla S.V. Ill.ma l'01/08/2018 per l'esecuzione immobiliare n°rge 53/2018;

ATTESTA

[REDACTED]

Potenza 25/01/2019

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo



TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTE CATASTALI
- VISURE CATASTALI
- VISURA CAMERALE
- ATTO DI COMPRAVENDITA
- CERTIFICATO COMUNE
- CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA
- PROGETTI COMUNE
- VERBALE DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 53/2018**

Indirizzo: Via Lisbona n°15-19, Potenza

Potenza
25/01/2019

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Contrada Botte n° 138/b, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n° 3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n° 1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 01/08/2018, procedimento n. rge. 53/2018 e in data 06/08/2018 ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 11 settembre 2018 alle ore 12:30 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Giulia Alviggi e del

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

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

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

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

CATASTO URBANO

- a) Foglio 29 p.lla 3191 sub.65, locale commerciale in Potenza categoria C/1 di classe 10, 526 mq., rendita Euro 10.897,24 di proprietà



- b) Foglio 29 p.lla 3191 sub.66, locale commerciale in Potenza categoria C/1 di classe 13, 40 mq., rendita Euro 1.202,05 di proprietà di [REDACTED]

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

LOTTO N°1

Unità immobiliare sita nel Comune di Potenza in Via Lisbona n°19, identificata in Catasto Urbano al **Foglio 29 P.lla 3191 sub.65** categoria C/1 di classe 10 – 526 mq., rendita 10.897,24 €, ubicata su un livello (S1), in un fabbricato di otto livelli, confina a nord, sud, est e ovest con la p.lla 3191, ha un'estensione di 526 mq.

LOTTO N°2

Unità immobiliare sita nel Comune di Potenza in Via Lisbona n°15, identificata in Catasto Urbano al **Foglio 29 P.lla 3191 sub.66** categoria C/1 di classe 13 – 40 mq., rendita 1.202,05 €, ubicata su un livello (T), in un fabbricato di otto livelli, confina a nord e a sud con la p.lla 3191, a est e ovest con altra u.i.u., ha un'estensione di 40 mq.

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

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate ognuna su un livello in un fabbricato di otto livelli in zona periferica D2 nel Comune di Potenza, alle quali si accede attraverso il cortile dell'intero stabile.

Le unità immobiliari identificate al catasto urbano al **Foglio 29 p.lla 3191 sub. 65 e Foglio 29 p.lla 3191 sub.66**, consistono entrambe in due locali commerciali ubicati in un fabbricato di otto livelli.

Per raggiungere l'unità immobiliare (fg.29 p.lla 3191 sub. 65) si accede dal piano sottostrada primo nel locale esposizione composto da diversi depositi, da tre bagni, uno spogliatoio, due lavanderie, un ripostiglio, due uffici e infine un'officina meccanica per il riparo e la manutenzione dei motoveicoli.

Per raggiungere l'unità immobiliare (fg. 29 p.lla 3191 sub. 66) si può accedere dal piano sottostrada primo attraverso una scala interna che collega la medesima unità con il sub. 65, oppure attraverso il piano terra poiché ha anche un accesso indipendente, ed è composta da un locale che funge da esposizione-vendita, da uno spogliatoio e un bagno. Dette unità sono munite di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate; i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. L'unità immobiliare (fg. 29 p.lla 3191 sub. 65) ha un'altezza media di 2.60 m., mentre l'unità immobiliare (fg.29 p.lla 3191 sub. 66) ha un'altezza di 3.00 m.



L'esterno delle unità è in buono stato di conservazione.

Le unità immobiliari (fg.29 p.lla 3191 sub. 65 e sub. 66) sono sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **700,00 €** Per il sub. 65 e di circa **400,00 €** per il sub. 66.

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

In base alla ricerche condotte dal sottoscritto le unità immobiliari (C.F. fg. 29 p.lla 3191 sub. 65 e sub. 66) sono state originate dalla soppressione dei sub. 19, 20, 31, 48 con la variazione catastale del 01/03/2002 prot.n. 40634.

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

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

LOTTO N°1: Foglio 29 P.lla 3191 sub. 65

██████████, proprietaria per 1/1 di locale commerciale ubicato nel Comune di Potenza in Via Lisbona n°19, piano S1; si accede dal piano sottostrada primo nel locale esposizione composto da diversi depositi, da tre bagni, uno spogliatoio, due lavanderie, un ripostiglio, due uffici e infine un'officina meccanica per il riparo e la manutenzione dei motoveicoli. Detto locale è munito di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera, confina a nord, sud, est e ovest con la p.lla 3191. E' identificato in Catasto Urbano del Comune di Potenza al Foglio 29 P.lla 3191 sub. 65, categoria C/1 di classe 10 – 526 mq., rendita 10.897,24 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 1.052.000,00 €

LOTTO N°2: Foglio 29 P.lla 3191 sub. 66

██████████, proprietaria per 1/1 di locale commerciale ubicato nel Comune di Potenza in Via Lisbona n°15, piano T; si può accedere dal piano sottostrada primo attraverso una scala interna che collega la medesima unità con il sub. 65, oppure attraverso il piano terra poiché ha anche un accesso indipendente, ed è composta da un locale che funge da esposizione-vendita, da uno spogliatoio e un bagno. Detto locale è munito di impianto di



riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera, confina a nord e a sud con la p.lla 3191, a est e ovest con altra u.i.u.. E' identificato in 'Catasto Urbano del Comune di Potenza al Foglio 29 P.lla 3191 sub. 66, categoria C/1 di classe 13 – 40 mq., rendita 1.202,05 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 72.000,00 €

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

- Foglio 29 p.lla 3191 sub. 65 e sub. 66 - C.F. del Comune di Potenza.

Le unità immobiliari, contraddistinte in catasto urbano con i subalterni 65 e 66 p.lla 3191 del foglio 29 del Comune di Potenza, sono state vendute a [REDACTED] dalla società "Telesca Leonardo e Figli s.r.l. con sede a Potenza, con Atto pubblico del 06/06/2001 Rep.18515, notaio [REDACTED]

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

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento (P.lla 3191 sub. 65 e sub. 66) sono state realizzate negli anni 90' con **Concessione Edilizia n°698/90 del 28/08/1991.**

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza non è stata reperita la documentazione relativa al progetto originario approvato. Lo stesso ha provveduto a rilasciare ufficiale Certificazione dove si attesta che il fascicolo non è stato rinvenuto. (Vedi Allegati)

Successivamente al progetto originario con **Concessione edilizia in sanatoria Prat.n°1632 Prot.Gen.n°1346 del 1995**, veniva regolarizzato un ampliamento del piano sottostrada (p.lla 3191 sub.65).

Nel 2000 veniva rilasciata altra Concessione edilizia in sanatoria **Prat.n°140 Prot.Gen.n°140** relativa all'unità immobiliare ubicata al piano sottostrada primo (p.lla 3191 sub. 65) per cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale di una parte del locale, e per la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il sub. 65 e il sub. 66.



Dagli elaborati rinvenuti presso il Comune di Potenza, si evince che le unità immobiliari pignorate sono regolari sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Dalle planimetrie catastali si evince che le unità immobiliari (p.lla 3191 sub. 65 e sub. 66) sono regolari sotto il profilo catastale.

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

Le unità immobiliari pignorate (P.lla 3191 sub. 65 e sub. 66) sono occupate da [REDACTED]

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

Comune di Potenza, Fascia/Zona: Periferica D2: Locali commerciali in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 6,5 a 10, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 7,0 €/mq x mese per l'unità immobiliare (fg. 29 p.la 3191 sub. 65) e il valore di 9 €/mq x mese per l'unità immobiliare (fg. 29 p.la 3191 sub. 66) che moltiplicati per le proprie superfici avremo i seguenti valori:

- **Catasto Urbano: Foglio 29 P.la 3191 sub. 65 – Locale commerciale**

Superficie: 526 mq. x 7,0 €/mq. x mese = **3.682,00 €/mese**

- **Catasto Urbano: Foglio 29 P.la 3191 sub. 66 – Locale commerciale**

Superficie: 40 mq. x 9,0 €/mq. x mese = **360 €/mese**

L'importo delle indennità di occupazione corrisponde al canone di locazione di mercato come sopra determinato.

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

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

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

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



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

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

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

Per le unità immobiliari pignorate vi sono spese di gestione poiché vi è condominio, l'importo annuo delle spese è di **589,54 €**, non sono state deliberate spese straordinarie, vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a **487,60 €**, inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

- Stima Locale commerciale Comune di Potenza (Foglio 29 P.IIa 3191 sub. 65)

- **TECNOCASA** con sede in Potenza: **minimo 1.800 €/mq – massimo 2.000 €/mq**
- **C.S. IMMOBILIARE** con sede in Potenza: **minimo 1.800 €/mq – massimo 2.000 €/mq**

- **Catasto Urbano: Foglio 29 P.IIa 3191 sub. 65 – Locale commerciale**

Superficie: 526 mq. x 2.000 €/mq = **1.052.000,00 €**



- Stima Locale commerciale Comune di Potenza (Foglio 29 P.IIa 3191 sub. 66)

- TECNOCASA con sede in Potenza: **minimo 1.800 €/mq – massimo 2.000 €/mq**
- C.S. IMMOBILIARE con sede in Potenza: **minimo 1.800 €/mq – massimo 2.000 €/mq**

- **Catasto Urbano: Foglio 29 P.IIa 3191 sub. 66 – Locale commerciale**

Superficie: 40 mq. x 1.800 €/mq = **72.000,00 €**

Totale Massa Patrimoniale: 1.124.000,00 €

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

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

QUESITO N.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

[REDACTED]

Potenza lì, 25/01/2019

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

