

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

R.G.E. 23/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio 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 23/02/2023, procedimento n. rge. 23/2022 e in pari data 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 17 Aprile 2023 alle ore 16:00 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Anna Arcella e dei Sigg. [REDACTED] (debitori esecutati).

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

Per il bene pignorato è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, la quale risulta completa. L'unità immobiliare contraddistinta con P.la 116 sub.44 del Foglio 81 del Comune di Avigliano (Pz), censita al catasto fabbricati è stata venduta al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con Atto pubblico del 30/11/1969 Rep. 28599, Notaio Claps Luigi Leonardo. In morte del Sig. [REDACTED], la piena proprietà è pervenuta per 1/3 ciascuno, al coniuge Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (deceduta nell'anno 2022, dopo la notifica del provvedimento) e ai figli [REDACTED] e [REDACTED] per successione ereditaria ab intestato, apertasi il 31/07/2016, per il quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 18/12/2020 ai n.ri 18300/14460.

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

CATASTO URBANO

- Foglio 81 P.IIa 116 sub. 44, abitazione in Avigliano (Pz) categoria A/2 di classe 4, 6 vani, rendita Euro 412,13, di proprietà del Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 (debitore esecutato).

La ditta catastale non è corrispondente alla misura del diritto pignorato in capo a ciascuno degli esecutati, poiché in Catasto l'unità immobiliare risulta in capo a [REDACTED], mentre il pignoramento riguarda i Sigg. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per il proprio diritto di 1/3.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Avigliano (Pz) in Largo Alcide De Gasperi n.4, identificata in Catasto Urbano al **Foglio 81 P.IIa 116 sub.44** categoria A/2 di classe 4 - 6 vani, rendita 412,13 €, confina a nord est con il vano scala, a sud ovest ed est con Largo Alcide De Gasperi e ad ovest con Vico Alcide de Gasperi, ha un'estensione complessiva di 125 mq.

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

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in un fabbricato di sei livelli in zona centrale nella Città di Avigliano (Pz), al quale si accede da Largo Alcide De Gasperi.

L'unità identificata al Catasto Urbano al **Foglio 81 P.IIa 116 sub.44**, consiste in un appartamento ubicato al terzo piano.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra nel vano scala condominiale privo di ascensore, l'appartamento è composto da un soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno attraverso il quale è possibile accedere in tutti i vani, il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con sufficienti rifiniture, i pavimenti sono di marmette in graniglia, e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 2.92 m.

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

L'unità immobiliare (Fig. 81 P.IIa 116 sub.44) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **300,00 €**.

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

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. Fg. 81 P.IIa 116 sub.44) non vi è stata alcuna variazione nel tempo.

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.

- **Foglio 81 P.IIa 116 sub.44**

Piena ed intera Proprietà per i diritti di 1000/1000 di Appartamento ubicato nel Comune di Avigliano (Pz) in Largo Alcide De Gasperi n.4, identificato in Catasto Urbano del Comune di Avigliano (Pz) al Foglio 81 P.IIa 116 sub.44 categoria A/2 di classe 4 - 6 vani, rendita 412,13 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'appartamento è composto da un soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno attraverso il quale è possibile accedere in tutti i vani, il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico ed idrico e si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione con sufficienti rifiniture, i pavimenti sono di marmette in graniglia, e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetrocamera, confina a nord est con il vano scala, a sud ovest ed est con Largo Alcide De Gasperi e ad ovest con Vico Alcide de Gasperi.

Prezzo base: 93.450,00 €

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

- **Foglio 81 P.IIa 116 sub.44 - C.F. del Comune di Avigliano (Pz).**

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 116 sub.44 del Foglio 81 del Comune di Avigliano (Pz), censita al catasto fabbricati è stata venduta al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con Atto pubblico del 30/11/1969 Rep. 28599, Notaio Claps Luigi Leonardo. In morte del Sig. [REDACTED], la piena proprietà è pervenuta per 1/3 ciascuno, al coniuge Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (deceduta nell'anno 2022, dopo la notifica del provvedimento) e ai figli [REDACTED] e [REDACTED] per successione ereditaria ab intestato, apertasi il 31/07/2016, per il quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 18/12/2020 ai n.ri 18300/14460.

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.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito tra Maggio 1965 e Aprile 1967 con autorizzazione del Sig. Sindaco di Avigliano in data 13/04/1967 su suolo identificato in Catasto con la P.IIa 116 del Foglio 81.

Il Comune di Avigliano (Pz), in merito al progetto della costruzione del fabbricato in oggetto, non ha reperito nulla, tuttavia i riferimenti sono stati attinti dalla lettura dell'originario atto di acquisto.

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (P.IIa 116 sub.44) è regolare sotto il profilo catastale.

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

L'unità immobiliare pignorata (P.IIa 116 sub.44) non è occupata da nessuno.

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

Comune di Avigliano, Fascia/Zona Periferica-D1: Abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 2,3 a 3,0, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 2,4 €/mq x mese per l'unità immobiliare sopra citata che moltiplicato per la propria superficie avrà il seguente valore:

- **Catasto Urbano: Foglio 81 P.IIa 116 sub.44 – Abitazione Terzo piano**

Superficie residenziale: 125 mq. x 2,4 €/mq. x mese = **300,00 €/mese**

L'importo dell'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 l'unità immobiliare pignorata vi sono spese di gestione ordinarie poiché vi è condominio; l'importo delle spese insolute fino alla data di redazione della relazione peritale è di 4.195,00 euro; gli oneri condominiali ordinari ammontano a 152,00 € mensili corrispondenti a 1.824,00 € annuali (detti oneri comprendono anche le spese per il riscaldamento dell'unità immobiliare); non sono state deliberate spese straordinarie e non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

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 Avigliano (Pz).

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-D1 di Avigliano (Pz). 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 dei dati acquisiti da varie Agenzie immobiliari:

- Stima abitazione Comune di Avigliano (Pz) (Foglio 81 P.IIa 116 sub.44)

- **Valore applicabile: minimo 730 €/mq – massimo 930 €/mq**

- **Catasto Urbano: Foglio 81 P.IIa 116 sub.44 – Abitazione Terzo piano**

Superficie residenziale abitazione: = 125 mq. x 750 €/mq. = 93.750,00 €

Dall'importo uscente di 93.750,00 € si vanno a detrarre le spese per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 300,00 €, quindi si avrà:

$$93.750,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = \underline{\underline{93.450,00 \text{ €}}}$$

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.

I debitori esecutati dalla data del pignoramento risiedono rispettivamente, [REDACTED] nel Comune di Potenza in Via [REDACTED] n. [REDACTED] e [REDACTED] nel Comune di Potenza in [REDACTED] n. [REDACTED], come dai certificati di residenza storici del Comune di Avigliano (Pz) e di Tito (Pz) del 19/04/2023 e del Comune di Potenza del 21/04/2023. (In allegato)

I debitori esecutati [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio rispettivamente con [REDACTED] il [REDACTED] a Potenza in regime di separazione dei beni e con [REDACTED] il [REDACTED] a Potenza in regime di comunione dei beni come si evince dai certificati allegati.

L'immobile pignorato, essendo pervenuto per successione ereditaria, rappresenta un bene personale di ciascuno degli eredi.

Potenza lì, 09/08/2023

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo