



N. 10/2023

AUTORITA' GIUDIZIARIA

UDIENZA 14/02/2024

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Debitore: _____

Creditore procedente: _____

Difensore creditore procedente: _____

Custode Giudiziario: Avv. DE BONIS Andrea

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

- Relazione Tecnica d'Ufficio;
- Allegato 1 Stampe fotografiche;
- Allegato 2 Mappe e Planimetrie catastali;
- Allegato 3 Ortofotocarta + rilievi metrici con stato di fatto;
- Allegato 4 Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 5 Visure storiche;
- Allegato 6 Documentazione Atti di Provenienza+ sentenza di separazione;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici + APE;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL Perito Estimatore
- Geom. MURO Liliana -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Relazione Tecnica d'Ufficio

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone n.9

85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail:liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



10/2023 R.G.E.

**Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa DI PAOLA Annachiara
TRIBUNALE DI POTENZA**

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n.10/2023 R.G.E promossa da

Con provvedimento del 25/07/2023, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.1110, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 26/07/2023.

Con atto di pignoramento

veniva generata la procedura **10/2023**

RGE contro:

—
—

dove veniva pignorato il seguente cespite:

- piena proprietà dell'unità immobiliare sito nel Comune di **Brienza (PZ)** alla Via Nazionale snc e censito al NCEU **foglio 37 part.1659**, Cat. C/1, Consistenza mq150.

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **21/09/2023** è stato fissato un sopralluogo al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con raccomandata AR e con PEC del 03/05/2023 e successivi intese telefoniche, intervenivano:

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto) della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio anagrafe e l'uffici tecnico del Comune di Brienza (PZ), nonché presso il preposto ufficio della Regione Basilicata Dipartimento Politiche Agricole e Forestali, Ufficio Sostegno alle Imprese Agricole, Infrastrutture Rurali e allo Sviluppo della Proprietà.

Detta documentazione è stata consultata, acquisita in copia ed allegata alla presente relazione.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

Per comodità di esposizione la presente relazione è stata suddivisa in 14 capitolo come meglio specificati da seguente schema:

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



Quesiti	Descrizione	da pag.	a pag.
Verifiche al controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	2	2
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	3	3
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	4	6
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	7	7
Quesito n. 4	Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	8	8
Quesito n. 5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	9	9
Quesito n. 6	Verifica della regolarità dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	9	9
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	9	9
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10	10
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	11	11
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	11	11
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	11	11
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	11	13
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota		
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	13	13

VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la **completezza** della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del notaio

Dalla certificazione notarile depositata in data 06/04/2023 emerge che il cespite pignorato in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 risulta pervenuto per la piena proprietà ai debitori

Al suindicato il bene è pervenuto per la piena proprietà in virtù di atto di del Notaio

In conclusione, si precisa che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- Dall'esame della certificazione si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento per tutti gli immobili oggetto di esecuzione.
- In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione del notaio
- In terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

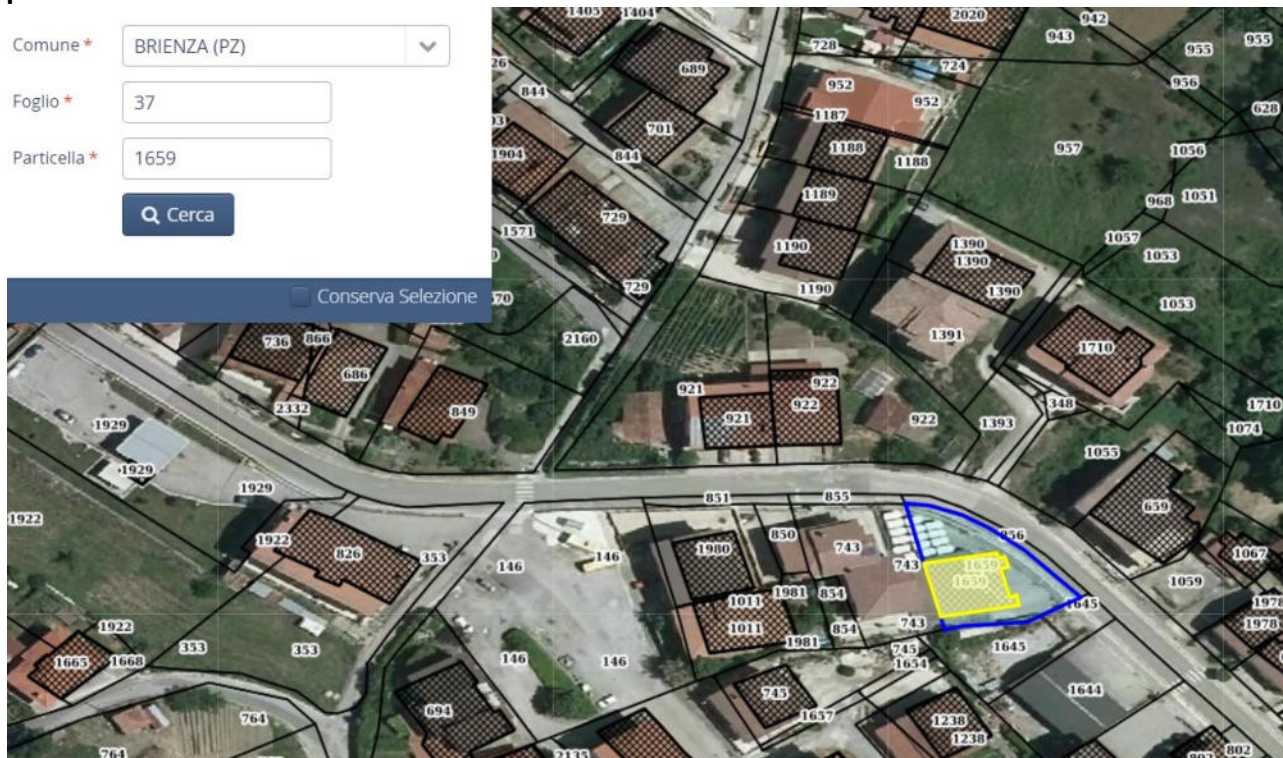
Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quello in titolarità degli esecutati

A tale scopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEL di **Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659**.



Riguardo al quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, considerata la destinazione d'uso, nonché l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione del cespite sopra descritto, lo stesso viene da me Perito Estimatore individuato in UNICO LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore.

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (1000/1000) dell'unità immobiliare sito nel Comune di **Brienza (PZ)** alla Via Nazionale e censito al NCEU **foglio 37 part.1659**, Cat. C/1, Consistenza mq150; Superficie Catastale 231 m², Rendita Euro 929,62, confinante con strada pubblica, con



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti del lotto e procedere alla descrizione materiale.

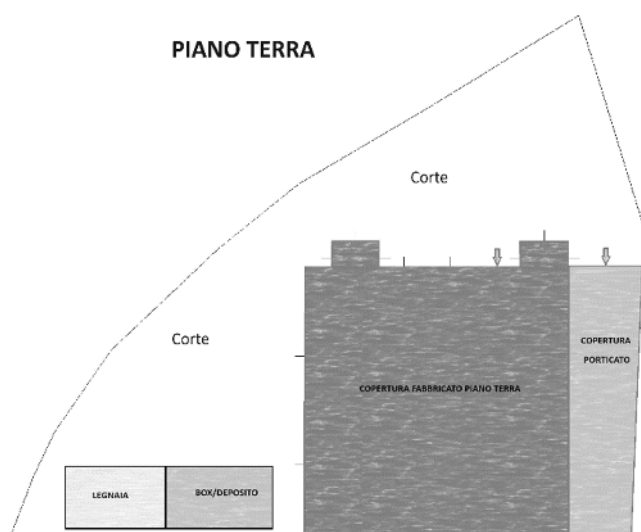
LOTTO UNICO:

La piena proprietà (1000/1000) dell'unità immobiliare sito nel Comune di **Brienza (PZ)** alla Via Nazionale e censito al **NCEU foglio 37 part.1659**, Cat. C/1, Consistenza mq150; Superficie Catastale 231 m², Rendita Euro 929,62.

L'unità immobiliare oggetto di perizia ubicata alla Via Nazionale del Comune di Brienza (PZ) dista circa 1 chilometri dal centro storico del medesimo comune di cui essa fa parte, nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti, distributori di carburanti, negozi ecc. servita di tutti i servizi di quartiere che di servizi extra.

Il fondo con entrostante il fabbricato pignorato è accessibile direttamente dalla strada pubblica. L'ingresso all'interno della citata area avviene dal lato sud.

La corte del fabbricato è delimitata da un lato dal muro di contenimento della strada pubblica per due lati dalla recinzione delle proprietà contigue. La pavimentazione del piazzale antistante al fabbricato è asfaltata, la rete fognaria, idrica ed elettrica è collegata alla rete pubblica. La superficie complessiva dell'area al netto dell'area di sedime del fabbricato e del porticato è pari a circa 281 mq ottenuto dalla differenza della superficie complessiva del fondo (485 mq) con la superficie dell'area di sedime che occupano il fabbricato (164 mq) e dalla superficie del porticato attiguo (40 mq) ricoperto con pannelli traslucidi. Nella parte retrostante del piazzale insiste una tettoia con copertura in lamiera grecata dalla superficie di circa 15 mq che permette il deposito della legna e un box/deposito in materiale metallico di circa 15 mq.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



IL FABBRICATO PIGNORATO

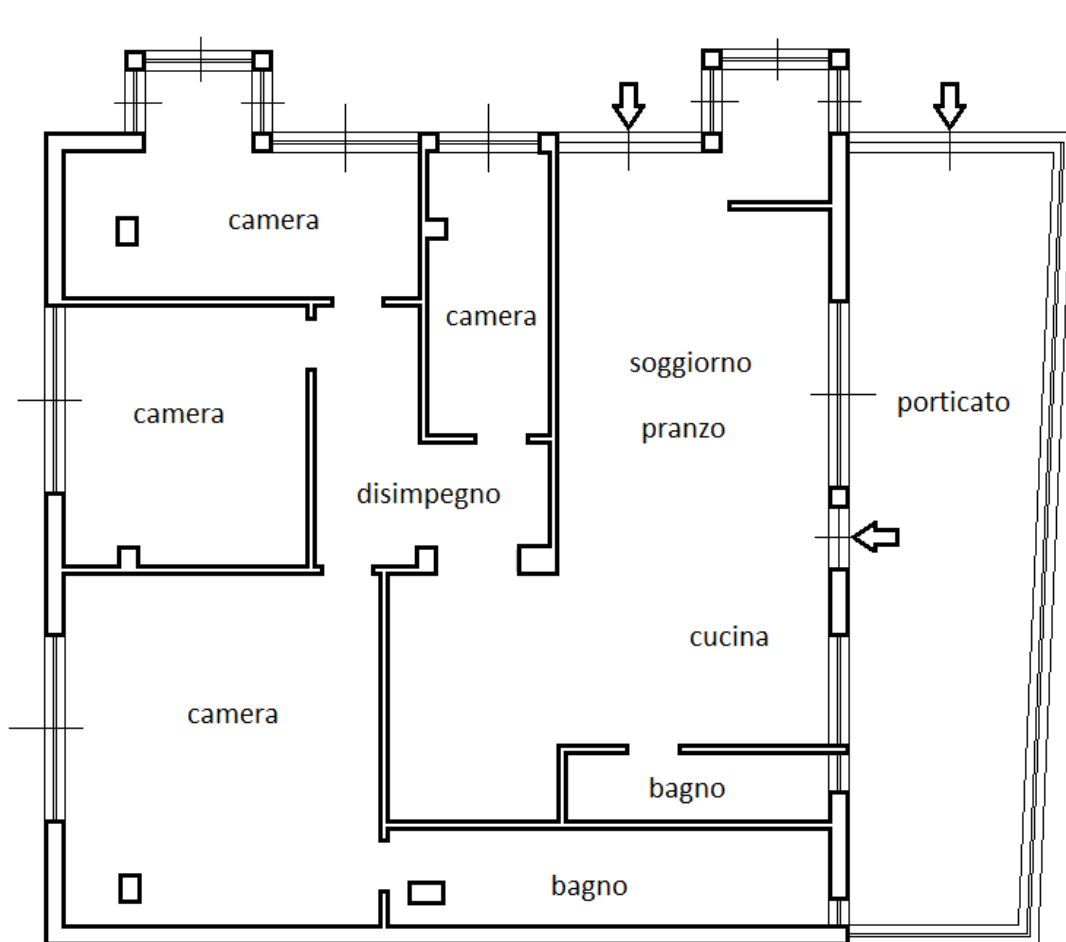
fa parte di una costruzione che si sviluppa su un unico livello posto a piano terra.

Esso presenta struttura principale in pilastri e travi in c.a. con tamponatura in laterizio e copertura terrazzata rivestita con guaina impermeabile.

Le pareti esterne del fabbricato sono state completamente intonacate ed imbiancate, mentre le parti interne sono in cartongesso.

Il piano terra è accessibile da un'ampia porta in vetro dal lato sud antistante piazzale prima descritto e dal porticato verandato ricoperto con pannelli translucidi con porta d'ingresso a ovest del fabbricato.

Esso è composto di un'ampia soggiorni/cucina che accede ad un bagno e un disimpegno che permette di accedere a n.3 camere e n.1 camera con n.1 bagno.



Le opere di finitura e di completamento del piano terra sono di tipo civile, in mediocri condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, mentre i bagni e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in ferro verniciati in colore alluminio con vetri privi di camera d'aria, le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno accessibile dalla cucina/soggiorno è dotato di tutti i sanitari in porcellana di colore bianco, mentre il bagno accessibile dalla camera è privo di sanitari e di parte dei rivestimenti non utilizzabile per la destinazione prevista.



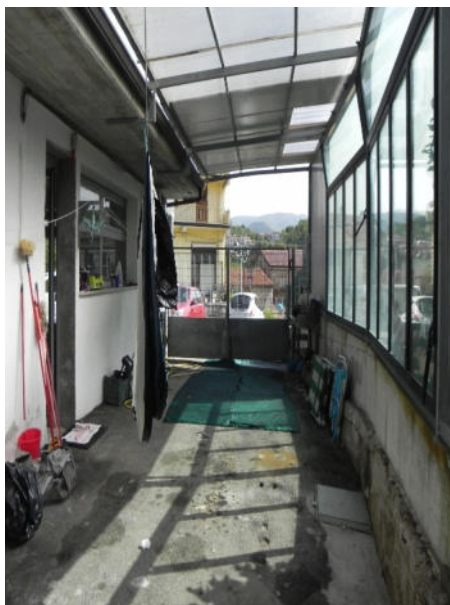
Il soffitto dell'alloggio a diretto contatto con la copertura terrazzata presenta in alcune zone aloni e macchie di umidità nel soggiorno/cucina e nella camera da letto, dovuti alla non perfetta tenuta della guaina impermeabile posta a protezione della copertura terrazzata.

L'impianto di riscaldamento viene assicurato da una stufa a legna che si collega a n. 4 radiatori posti nelle camere da letto.

Il cespite utilizzato come alloggio è dotato di n. 6 DUAL SPLIT collegati alla rete elettrica che permettono la deumidificazione degli ambienti, nonché il raffrescamento e riscaldamento ad aria ventilata.



Cucina/soggiorno



porticato verandato



bagno



Bagno non rifinito



camera



camera

L'appartamento, non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica valido, ma è stato prodotto secondo le modalità previste e acquisito dai competenti uffici regionali codice identificativo: 20231027-076013-09369 valido fino al: 27/10/2033 (allegato 10 – Attestato di prestazione Energetico).

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 3:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I dati **catastali** del bene pignorato sono i seguenti:

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (1000/1000) dell'unità immobiliare sito nel Comune di **Brienza (PZ)** alla Via Nazionale e censito al **NCEU foglio 37 part.1659**, Cat. C/1, Consistenza mq150; Superficie Catastale 231 m², Rendita Euro 929,62.

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del

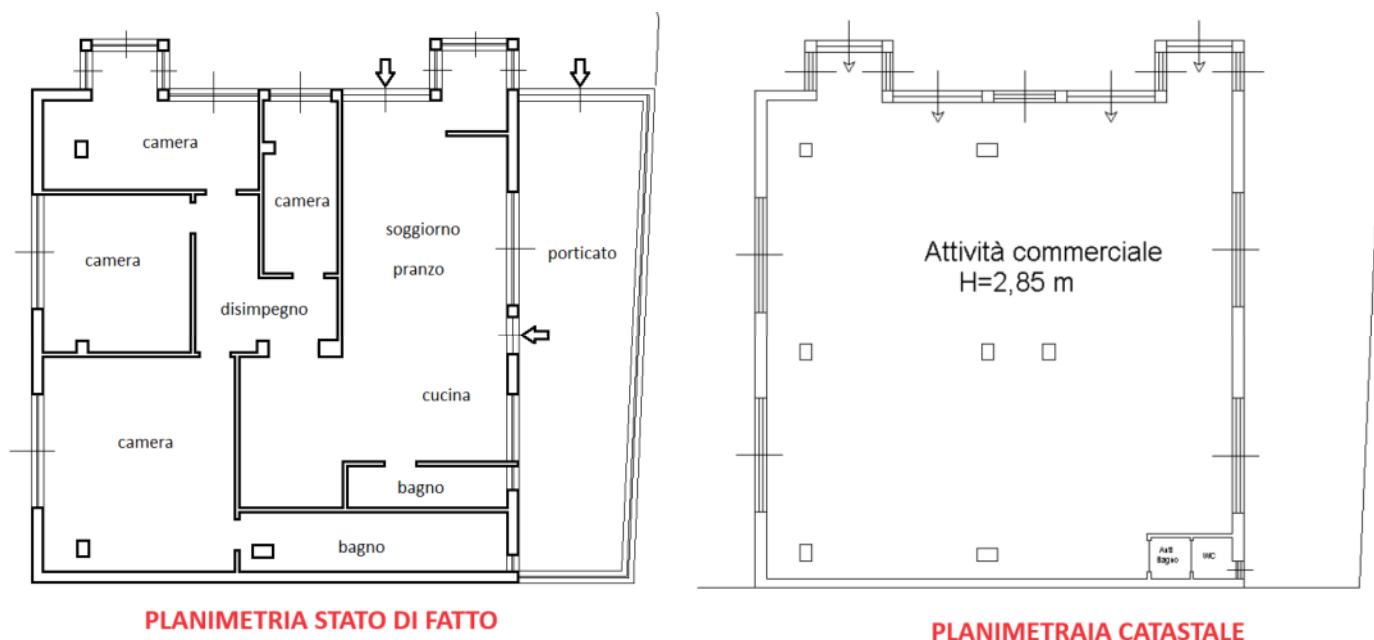
In merito alla storia catastale al cespite pignorato in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 veniva generato dalla originaria unità immobiliare censita al Catasto Terreni particella 744 con Frazionamento del 22/11/1989

Successivamente con Tipo Mappale del 04/02/2008 Pratica n. in atti dal 04/02/2008 (n. veniva censita quale Ente Urbano.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione del cespite pignorato rispetto alla planimetria catastale è difforme per disposizione degli spazi interni e utilizzato come alloggio anziché come attività commerciale (negozi e botteghe).

I costi per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliare in **Brienza (PZ) NCEU foglio 37 part.1659** e il conseguente adeguamento e aggiornamento della planimetria catastale è quantificabili per un importo di circa **€ 1.500**.

Di seguito si riporta un raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.



Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Del lotto individuato e descritto in precedenza viene riportato il seguente **prospetto sintetico:**

LOTTO UNICO:

La piena proprietà (1000/1000) dell'unità immobiliare sito nel Comune di Brienza (PZ) alla Via Nazionale e censito al NCEU foglio 37 part.1659, Cat. C/1, Consistenza mq150; Superficie Catastale 231 m², Rendita Euro 929,62.

Il fondo con entrostante il fabbricato pignorato è accessibile direttamente dalla strada pubblica.

L'ingresso all'interno della citata area avviene dal lato sud. La corte del fabbricato è delimitata da un lato dal muro di contenimento della strada pubblica per due lati dalla recinzione delle proprietà contigue. La pavimentazione del piazzale antistante al fabbricato è asfaltata, la rete fognaria, idrica, ed elettrica è collegata alla rete pubblica. La superficie complessiva dell'area al netto dell'area di sedime del fabbricato e del porticato è pari a circa 281 mq ottenuto dalla differenza della superficie complessiva del fondo (485 mq) con la superficie dell'area di sedime che occupano il fabbricato (164 mq) e dalla superficie del porticato attiguo (40 mq) ricoperto con pannelli traslucidi. Nella parte retrostante del piazzale insiste una tettoia con copertura in lamiera grecata dalla superficie di circa 15 mq che permette il deposito della legna e un box/deposito in materiale metallico di circa 15 mq.

Il fabbricato pignorato fa parte di una costruzione che si sviluppa su un unico livello posto a piano terra. Esso presenta struttura principale in pilastri e travi in c.a. con tamponatura in laterizio e copertura terrazzata rivestita con guaina impermeabile. Le pareti esterne del fabbricato sono state completamente intonacate ed imbiancate, mentre le parti interne sono in cartongesso.

Il piano terra è accessibile da un'ampia porta in vetro dal lato sud antistante piazzale prima descritto e dal porticato verandato con porta d'ingresso a ovest del fabbricato. Esso è composto di un'ampia soggiorni/cucina che accede ad un bagno e un disimpegno che permette di accedere a n.3 camere e n.1 camera con n.1bagno. Le opere di finitura e di completamento del piano terra sono di tipo civile, in mediocri condizioni manutentive, in particolare i pavimenti sono in ceramica, mentre i bagni e l'angolo cucina sono rivestiti con piastrelle, gli infissi sono in ferro verniciati in colore alluminio con vetri privi di camera d'aria, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno accessibile dalla cucina/soggiorno è dotato di tutti i sanitari in porcellana di colore bianco, mentre il bagno accessibile dalla camera è privo di sanitari e di parte dei rivestimenti. Il soffitto dell'alloggio a diretto contatto con la copertura terrazzata presenta in alcune zone aloni e macchie di umidità nel soggiorno/cucina e nella camera da letto, dovuti alla non perfetta tenuta della guaina impermeabile posta a protezione della copertura terrazzata. L'impianto di riscaldamento viene assicurato da una stufa a legna che si collega a n. 4 radiatori posti nelle camere da letto. Il cespite utilizzato come alloggio è dotato di n. 6 DUAL SPLIT collegati alla rete elettrica che permettono la deumidificazione degli ambienti, nonché il raffrescamento e riscaldamento.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata Concessione Edilizia n.34/1987 in data 12/10/1987 e successivo permesso a costruire n.7 del 26/03/2008 completa di collaudo statico del 14/03/2008.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, ovvero utilizzato per la civile abitazione anziché attività commerciale e per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del cespite sono stimabili per un costo di **€ 2.500.**

I costi per la regolarizzazione catastale sono quantificabili per un importo di circa **€ 1.500.**

Piena proprietà della quota 1/1

VALORE PREZZO BASE € 57.237

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e-mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 5:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa che il cespite in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 risulta pervenuto per la piena proprietà ai debitori

QUESITO n. 6:

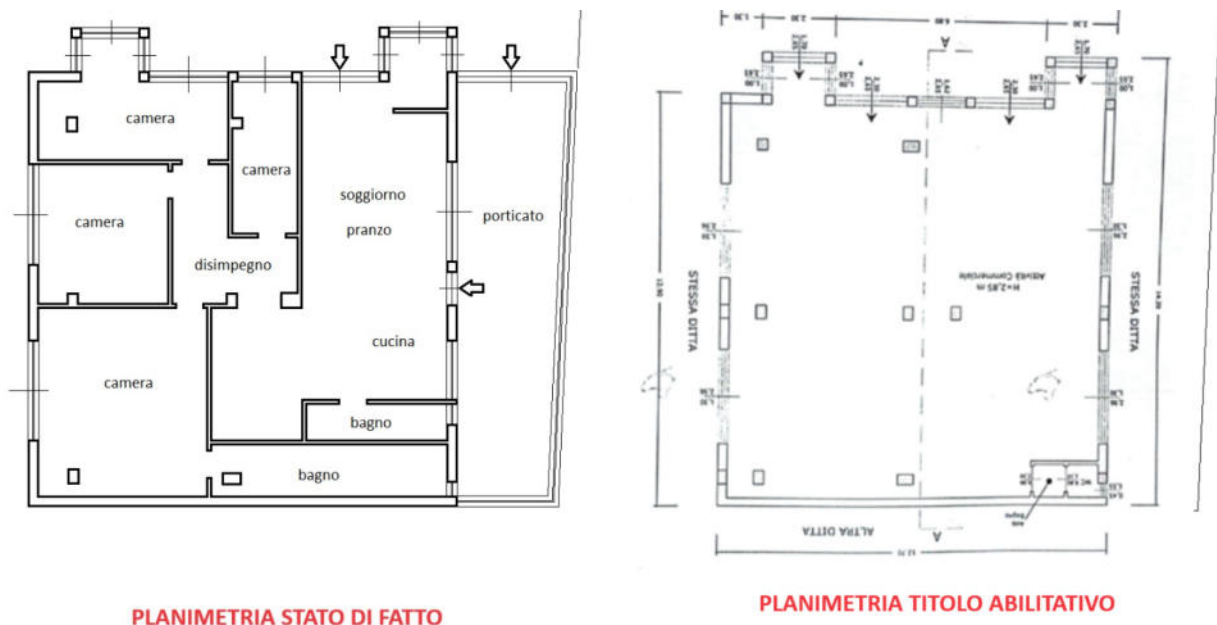
verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

La costruzione del fabbricato in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 è stata realizzata Concessione Edilizia n.34/1987 in data 12/10/1987 e successivo permesso a costruire n.7 del 26/03/2008 completa di collaudo statico del 14/03/2008.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, ovvero utilizzato per la civile abitazione anziché attività commerciale e per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del cespite sono stimabili per un costo di € 2.500.

Di seguito si riporta un raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria titolo abilitativo.



QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Riguardo a quanto richiesto si precisa che in fase di sopralluogo è stato accertato che il cespite pignorato in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 è occupato dall'esecutato



QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- 1) Sul cespite pignorato e stimato insistono la procedura n.10/2023 R.G.E. specificando che non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalle precedenti – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insistono sui cespiti pignorati provvedimenti impositivi di **vincoli storico, artistici**;
- 4) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale**, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

In particolare:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti:

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

1. Iscrizione ipoteca volontaria del 11/07/2008 NN 13123/270
2. Trascrizione Verbale Pignoramento Immobili del 22/02/2023 NN 3454/2734

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione del fabbricato in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 è stata realizzata Concessione Edilizia n.34/1987 in data 12/10/1987 e successivo permesso a costruire n.7 del 26/03/2008 completa di collaudo statico del 14/03/2008.

In merito si specifica che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al titolo abilitativo per la destinazione ed uso, ovvero utilizzato per la civile abitazione anziché attività commerciale e per una diversa disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica del cespite sono stimabili per un costo di **€ 2.500**.

Difformità Catastali:

Si evidenzia che lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione del cespite pignorato in Brienza (PZ) censito al NCEU foglio 37 part.1659 rispetto alla planimetria catastale è difforme per disposizione degli spazi interni e utilizzato come alloggio anziché come attività commerciale (negozi e botteghe).

I costi per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliare in Brienza (PZ) NCEU foglio 37 part.1659 e il conseguente adeguamento e aggiornamento delle mappe e planimetrie catastali sono quantificabili per un importo di circa **€ 1.500**.

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, si precisa che il suolo del bene pignorato che ricade nel comune **Brienza (PZ) alla Via Nazionale snc e censito al NCEU foglio 37 part.1659 sono da ritenersi estranei al Demanio Civico Comunale** (Vedasi allegato Documentazione Regione Basilicata del 11/09/2023 pro0187865).

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Si evidenzia inoltre che i diritti sui beni dei debitori pignorati non è di natura concessoria.
– i titoli costitutivi e la natura dei soggetti a favore del quale è stato costituito il diritto sono **soggetti privati** ovvero persone fisiche.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In riferimento a quanto richiesto si precisa:

- 1) non sussiste amministratore di condominio,
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare il valore di mercato dei cespiti pignorati; nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale di tutte le unità immobiliari.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale a **182 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:



Calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)			
Descrizione	superficie lorda mq	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale mq
alloggio	164	100%	164
porticato	40	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	10
corte	281	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	8
Totale superficie commerciale (mq)			182

Si precisa, inoltre, che si è tenuto conto, dopo alcuni anni di una sostanziale decrescita del mercato immobiliare, dell'attuale tendenza, anche per l'effetto spopolamento ha prodotto una diminuzione delle valutazioni immobiliari rispetto ai valori degli anni precedenti.

Rispetto a quanto sopra stabilito, si precisa che esaminati i beni da stimare sono stati confrontati con altri beni simili ubicati nella stessa zona considerando lo stato di vetustà, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere il valore, prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione degli immobili, l'inserimento nel tessuto urbanistico, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza del servizio pubblico, l'attività commerciali ecc..

Le caratteristiche intrinseche riguardano le finiture, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e dei piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, lo stato di locazione, ecc..

I valori determinati, sono stati, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che viene determinato con sondaggio trimestrale, realizzato in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa, mentre nonché dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari della zona. (vedasi allegato elementi di riscontro)

Fatte queste doverose premesse, sono stati fissati i valori unitari dei beni, legati alle molteplici e varie componenti che consentono di assicurare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare gli immobili oggetto della perizia estimativa ubicato in Brienza (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 350,00**.

Di conseguenza moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario corrispondente si ottiene che il suo giusto valore di mercato, come segue:

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL BENE} = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{prezzo unitario (€/mq)}$$

$$182 \text{ mq} \times \text{€ } 350 = \text{€ } 63.596$$



Sulla scorta del valore di mercato di € 63.596 determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

valore base d'asta DEL BENE STAGGITO =

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) =
€ 63.596 - (10%) = € 63.596 - € 6.360 = € 57.237

In conclusione, il Valore Base d'Asta complessivo dei cespiti è di € 57.237.

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato la quota di 1000/1000 dei cespiti pignorati pertanto il corrispondente Valore base d'asta della quota spettante del bene staggito è pari a € 57.237.

Valore base d'asta della quota spettante del bene staggito = € 57.237x (1000/1000) = € 57.237.

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.

Dalla certificazione dello stato civile del Comune di Brienza (PZ) emerge quanto segue:

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Pietragalla (PZ), 02/11/2023

Il Perito Estimatore
- Liliana Muro -

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946658 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

