

Geom. Antonino LORUSSO
 Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza
 Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146
antoninolorusso@yahoo.it
antonino.lorusso@geopec.it

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 39/2016 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA DANIELA DI GENNARO

CREDITORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata **a mezzo P.E.C.** in data 19/04/2018, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato N. 1).**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni dieci dall'invio della nomina, in data 24/04/2018 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 39/2016 di cui all'epigrafe. **(Allegato N. 2),**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 45 giorni antecedente all'udienza fissata per il giorno **09 Ottobre 2018**, per depositare l'elaborato peritale completo dei relativi allegati e trasmetterla al debitore ai creditori procedenti ed intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento

Pagina **1** di **23**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati e qui di seguito trascritti.

Quesito N. 1 «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.-

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

Quesito N. 2 «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e

procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

Quesito N. 3 «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

Quesito N. 4 «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo

del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;

Quesito N. 5 «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in

relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »



Quesito N. 6 «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

Quesito N. 7 «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

Quesito N. 8 « specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

Quesito N. 9 « verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

Quesito N. 10 «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

Quesito N. 11 «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;

Quesito N. 12 «procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;

Quesito N. 13 «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una



quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

omissis ... »;

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. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **18/03/2016** e trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **05/04/2016 al Reg. Gen. n. 5537 e Reg. Part. n. 4707**, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. CON SEDE IN SIENA (SI).** (Allegato N. 3-4),

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c., lo scrivente ha verificato che il bene pignorato è quello riportato nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione dall'**avv. Tommaso NIDIACI** in data **18/05/2016**, con certificazione Notarile rilasciata in data 09/05/2016 dall'Avv. Dott. **Sergio ROVERA, Notaio** in Gavirate (VA).

La certificazione notarile ha dimostrato nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà del seguente bene ubicato nel Comune di **Gallicchio (PZ):**

- Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Gallicchio (PZ), in viale Regina Margherita, 6 - Piano Terra - censito nel N.C.E.U. - Foglio 14 - particella n. 1122, sub 9, categoria A/4, classe 5, vani 4, Rendita €. 99,16.

Pagina 4 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



L'appartamento sopra descritto alla data del pignoramento era di Proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato il [REDACTED], in regime di separazione dei beni, pervenuto con atto di donazione accettata in data 18/12/2016 redatto dal Notaio LIVI Luca. (Allegato N. 5)

Risulta depositata nella procedura la certificazione catastale Storica Rilasciata dal Notaio Sergio ROVERA.

▪ Il bene sopra riportato, che fa parte del pignoramento immobiliare, corrisponde a quello esistente in loco e si identifica sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria a favore dell'Istituto Bancario quale creditore precedente.

Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO

Al fine di compiere nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie all'espletamento dell'incarico affidatomi.

In seguito è stato concordato, con l'Avv. Angelo Mario ESPOSITO, in qualità di Custode Giudiziario il sopralluogo di primo accesso presso l'immobile pignorato per il giorno 14/06/2018. (Allegato n. 6)

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle ore 17,00, presso l'appartamento oggetto di perizia, sito nel Comune di Gallicchio (PZ), in Viale Regina Margherita n. 6.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza del Custode Giudiziario l'Avv. Angelo Mario ESPOSITO e dell'Arch. Bruno Salvatore in qualità

Pagina 5 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



di delegato dal signor [REDACTED], ho potuto esaminato sia l'esterno che l'interno del fabbricato nonché delle aree di pertinenza.

Alla presenza degli intervenuti, si è rilevato in dettaglio tutti i vani dell'appartamento oggetto del pignoramento immobiliare, per riscontrare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto riportato negli atti catastali e verificare la regolarità edilizia, terminando con un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali si concludono **alle ore 18,00. (Allegato n. 7)**

Dalla verifica della documentazione e dai controlli effettuati in loco, il bene è di proprietà del debitore per l'intero ed è rispondente a quanto introdotto nel Foglio di **mappa n. 14** del Comune di Gallicchio (PZ) in Viale Regina Margherita n. 6, **Particella n. 1122 sub. 9 P.T.. (Allegato N. 8)**

Al fine dell'esatta rispondenza dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento, si allegano la visura catastale storica e la planimetria dell'appartamento. **(Allegato N. 9-10)**

In data **04/09/2018** si è effettuato, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ), l'accesso agli atti esaminando, la pratica edilizia riferita all'immobile di cui trattasi, in particolare agli atti autorizzativi rilasciati estraendone copia comprensiva degli elaborati grafici e descrittivi.

(Allegato N. 11-12-13-14-15).

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni

oggetto del pignoramento:

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda Proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto***

Pagina **6** di **23**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



del pignoramento.

I diritti reali dell'unità immobiliare riportati nell'atto di pignoramento di proprietà dell'esecutato signor ██████████ nato a ██████████

██████████, corrispondono a quanto trascritto in suo favore con Atto di Donazione redatto dal notaio Dott. LUCA LIVI in data 18/12/2006.

Dal sopralluogo effettuato ed anlizzato gli atti, sulla base delle caratteristiche e posizione del bene pignorato si conviene procedere nella formazione di un **Unico Lotto**.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento riportato in catasto al **foglio 14 Part. N .1122 sub 9** del Comune di Gallicchio (PZ), si allega planimetria dei luoghi. ([Allegato n. 16-17](#))

ORTOFOTO COMUNE DI GALLICCHIO (PZ) " VIALE REGINA MARGHERITA N.6

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 14 Part. 1122

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

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, situato al piano Terra, di un fabbricato per civile abitazione di nuova costruzione che si sviluppa su tre livelli oltre al piano terra.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è ottimo per cui non necessita di lavori urgenti, ha una struttura in c.a. e tamponatura e tramezzi in laterizio le pareti esterne sono intonacate ed tinteggiate.

Trattasi di un fabbricato con antistante corte di circa 400 mq. superficie regolarmente recintata, alle abitazioni si accede tramite il portico ubicato al piano terra di proprietà comune.

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima è costituito da

Pagina 8 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



un Soggiorno- pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno ed un locale di pertinenza da adibire ad autorimessa (allo stato attuale Porticato), riportato nel N.C.E.U. al foglio 14, particella 1122 sub 9, nel Comune di Gallicchio (PZ), in Viale Regina Marghiertita n. 6,

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono intoncati, tinteggiati, completo di pavimento, rivestimento, pezzi sanitari, porte interne, dotato dell'impianto elettrico, termico, idrico e degli infissi esterni sono dotati di avvolgibili il tutto risulta in buono stato di manutenzione, l'altezza utile è di circa mt. 2,70.

Si rappresenta che l'Appartamento non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto i costi per la redazione dello stesso ammontanti **ad €. 305,00 I.V.A. inclusa**, dovranno essere posti a carico dell'acquirente, e quindi vengono detratti dalla stima totale del bene.

Di seguito si illustra la pianta dell'appartamento oggetto dell'espropriazione riportato nel catasto fabbricato al **foglio 14 particelle 1122 sub. 9**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso Fabbricato



PORTONE INGRESSO APPARTAMENTO

INTERNO APPARTAMENTO



RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale**del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia che fa parte dell'atto di pignoramento è situata nel **Comune di Gallicchio (PZ) in Viale Regina**

Margherita n. 6, corrisponde correttamente a quanto indicato negli atti depositati presso gli uffici di competenza dell'Agenzia del Territorio di Potenza servizi Catastali e dalle verifiche effettuate risulta quanto segue:

LOTTO UNICO

▪ Appartamento censito nel N.C.E.U. sito nel Comune di Gallicchio (PZ), al Foglio 14 particella 1122 sub 9 - categoria A/4, classe 5, vani 4, rendita catastale € 99,16, Piano T., superficie catastale mq78,00 confina da un lato con [REDACTED] dagli altri lati con scala e corte comune.

▪ I diritti di proprietà del bene per l'intero **alla data del 18/03/2016** erano attribuiti al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Al riguardo, lo scrivente ha proceduto altresì all'acquisizione degli **estratti catastali storici** aggiornati all'attualità del bene pignorato, nonché delle **planimetrie catastali corrispondenti**, non rilevando alcuna difformità con lo stato dei luoghi. (vedi Allegato 9-10)

RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:

Pagina 11 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



Piena proprietà per l'intero dell'appartamento con tutti i diritti delle servitù e pertinenze nonché delle parti comuni al fabbricato, tra cui rientra la corte circostante di seguito indicato:

LOTTO UNICO:

✓ Unità Immobiliare censito nel **N.C.E.U. del Comune di Gallicchio (PZ)**, al **Foglio 14 p.lla 1122 sub 9** - categoria A/4, classe 5, Vani 4 rendita catastale € 99,16 **Piano Terra - superficie catastale mq 78,00**

Confina con corte comune da più lati e proprietà [REDACTED]

Il fabbricato del quale fanno parte tutte le unità immobiliari è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 1 del 02/02/1989 Prot. N. 10 e successiva Variazione di Volumentria del 29/04/2003 Prot. N. 1221.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di stima, alla data odierna corrisponde alla planimetria di u.i.u. Acquisita c/o L' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizi Catastali, del Territorio di Potenza.

LOTTO UNICO PREZZO BASE euro 71'000,00

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

L'Appartamento oggetto di espropriazione situato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di recente costruzione si trova nel Comune di Gallicchio (PZ), in Viale Regina Margherita n. 6.

La proprietà dell'appartamento compreso il diritto sul bene comune non censibile, delle servitù e degli accessi sulle parti comuni nonché delle aree esterne circostanti al fabbricato, per l'intero è pervenuto all'esecutato Sig.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con atto di Donazione Accettata in data 18/12/2006,

Pagina 12 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



redatto dal **Notaio LIVI Luca** e trascritto a Potenza il 12/01/2007 al n. 1218 del R.G. c/o RR.II.di Potenza. (**Allegato n. 18-19-20**).

Dalla lettura dell'atto di donazione si è riscontrato che il Notaio nella descrizione catastale dei beni, ha indicato **erroneamente il Comune Catastale, "Al catasto Fabbricato del Comune di Firenzuola l'immobile è rappresentato nel foglio di mappa 14 della particella 1122 sub 9, ecc."** **Firenzuola anziché Galliccio**. (vedi allegato n. 20)

Inoltre negli atti di procedura presentati **dall'Avv. Tommaso NIDIACI**, in allegato all'istanza di vendita vi è la Certificazione Notarile, dove si attesta la piena proprietà dell'esecutato del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento registrato in data 28/12//2015.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

Il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallicchio (PZ) in data **04/09/2018**, per visionare ed estrarne copia degli atti autorizzativi attinenti alla costruzione del fabbricato sito in Viale Regina Margherita n. 6.

Da tali ricerche è emerso che:

- il fabbricato è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 1 rilasciata dal responsabile del servizio in data 02/02/1989 Prot. N. 10 e successiva Variazione di Volumentria del 29/04/2003 Prot. N. 1221, come si evince dagli elaborati tecnici rilasciati dal Comune di Gallicchio (PZ).

Pagina **13** di **23**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



➤ il Progetto strutturale depositato in data 10/09/1999 al n. 3039 ai sensi della legge 1086/71 e Legge Regionale n. 38/97, c/o la Regione Basilicata - Dipartimento Assetto del Territorio – Ufficio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Potenza (PZ). In seguito alla compilazione della Relazione a Struttura Ultimata, in data 30/06/2000 fu redatto il Certificato di Collaudo Statico deposita in data 11/07/2000 al n. 4527/C.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata rilasciata la Certificazione di Agibilità dal Responsabile dei Servizi al territorio del Comune di Gallicchio al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In considerazione di quanto sopra riportato, risulta che il fabbricato realizzato è conforme per dimensioni e strutture alle Autorizzazioni rilasciate e l'appartamento oggetto di stima corrisponde alle planimetrie di u.i.u. depositate c/o L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizi Catastali, del Territorio di Potenza.

Inoltre si è proceduto all'acquisizione del certificato urbanistico aggiornato rilasciato dal Comune di Gallicchio (PZ) in data 04/09/2018. **(Allegato 21)**

RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Durante il sopralluogo si è accertato che tutti i vani dell'appartamento sono occupati da mobili ed in possesso dal Signor [REDACTED] quale debitore esecutato, (come dichiarato dal delegato nel verbale di sopralluogo di primo accesso).



Il canone di locazione non è determinato poiché l'appartamento è utilizzato saltuariamente soltanto in occasione di visita al paese di Gallicchio (PZ) dall'esecutato in qualità di proprietario, vivendo a [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED] paese dell'attuale residenza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 31/08/2018, l'appartamento sito nel Comune di Gallicchio (PZ), in Vale Regina Margherita n. 6, in Catasto al foglio 14 p.la n. 1122 sub 9, oggetto di causa (Proc. E. n 39/2016), risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli. **(vedi Allegato 3-4)**

✓ **Trascrizione** derivante da **Atto di donazione accettata** repertorio n. 16821 del R.G del 18/12/2006, contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Trascritto in data 12/10/2007 al n. 1218 del Registro Generale e al n. 891 del Registro Particolare c/o l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza Servizio di Pubblicità Immobiliare

• A favore del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

✓ **Iscrizione Ipotecaria Giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Trascritto in data 28/12/2015 al n. 23079 del Registro Generale e al n. 1657 del R. P. c/o l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la somma Totale di € 370'000,00.

Pagina 15 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



- A favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

✓ **Trascrizione Verbale di Pignoramento immobiliare** contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Trascritto in data 05/04/2016 al n. 5537 del R.G. e al n. 4707 del R. P. c/o l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza Servizio di Pubblicità Immobiliare

- A favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che l'immobile della presente procedura esecutiva, non è soggetto ad alcun vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate e che gli oneri per la cancellazione del pignoramento sulla procedura immobiliare in questione resterà a carico dell'acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti tranne l'espropriazione in corso.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni, l'immobile oggetto di espropriazione non è gravato da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Gallicchio (PZ).

Pagina **16** di **23**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



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

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per l'appartamento oggetto di pignoramento non risultano né spese di gestione fisse annue né spese di manutenzione ordinarie e straordinarie derivanti da oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, *(sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.),* per poi successivamente procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile, con indicazione di quelle commerciali, il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, riferiti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della



commerciabilità confrontando con altre unità situate nel Comune di Gallicchio (PZ) in Viale Regina Margherita e d'intorni, avente le stesse caratteristiche di esposizione, di orientamento, del piano e del grado di finitura, nonchè dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale calcolata secondo quanto disposto dalla norma UNI 15733, ha costituito infine la base per la determinazione del valore venale dell'appartamento. ([Allegato N. 22-23](#))

Il conseguente valore di commercializzazione degli immobili urbani, sulla base delle considerazioni in precedenza esposte, è il risultato del prodotto di tre elementi noti;

valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

superficie commerciale calcolata secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 15733;

coefficiente di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona di ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia. ([Allegato N. 24](#))

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, è stato desunto il seguente valore di **€ 725,00 al mq di superficie commerciale**, da applicare nel procedimento di calcolo del valore venale dell'appartamento in questione.

La superficie commerciale dell'appartamento per la determinazione del



valore di mercato, sulla base dei calcoli effettuati nel rispetto di quanto stabilito dalla norma UNI sopra menzionata, è pari a **mq 85.92**.

Il coefficiente di merito per l'immobile in questione, ha tenuto conto dei seguenti fattori, l'anno di costruzione del fabbricato, la sua conformazione e collocazione urbanistica, le finiture interne, l'impiantistica installata, la destinazione d'uso e di tutte le altre variabili dettagliatamente descritte nella tabella di calcolo dei coefficienti di merito. [\(Allegato N. 25\)](#)

Il conseguente valore di mercato dell'unità immobiliare, sulla base delle considerazioni sopra riportate, risulta pari a:

$V_m = \text{Sup.} \times V. \text{ unitario} \times \text{Coeff. di merito}$

da cui

$V_m = \text{mq. } 85,92 \times \text{€}/\text{mq. } 725,00 \times 2,50\% = \text{€ } 62\,292,00$

Al fine della valutazione dell'appartamento oggetto di stima si è tenuto conto dello stato di fatto nonché delle caratteristiche sulla base del mercato immobiliare della zona di Gallicchio (PZ), dove si registra una scarsa domanda d'acquisto dovuta principalmente all'emigrazione della popolazione residente verso altre Regioni. [\(Allegato n. 26\)](#)

Alla stima del fabbricato va aggiunto la quota del valore del terreno adibito a corte dove insiste l'immobile oggetto del pignoramento, che tenuto conto delle conoscenze personali in merito ai costi occorrenti per sistemare le aree esterne al fabbricato, (strade di accesso, cancello di entrata, ringhiere in ferro, pavimentazione, allacciamenti agli impianti, illuminazione esterna, regimentazione delle acque, ecc.), per l'appezzamento di terreno adibito a corte in catasto riportato nel **Foglio 14 p.lla 1122** - estesa Ha 00 are 05 e centiare 40, con una superficie di **circa mq 400,00**, applicando un prezzo

Pagina **19** di **23**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



medio di **94,00 €/mq.**, si definisce un valore complessivo di **€. 37.600,00**,
che per la quota di diritto (della servitù e di pertinenza) ammonta ad. €
7.520,00.

Lo scrivente ritiene di poter attribuire all'unità Immobiliare oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, (*Detraendo la somma occorrente per il rilascio del certificato energetico* che ammonta ad **€.305,00**) il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a:

€. 71.000,00 – (diconsi euro settantantunomila/00)

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta** del lotto, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il bene pignorato per l'intero era di esclusiva proprietà del debitore alla data del pignoramento immobiliare del 18/03/2016, pertanto si è proceduto alla **stima del valore per l'intero dell'appartamento**, posto su un unico livello.

Non sussiste l'onere né l'esigenza di valutare la possibilità di formazione di lotti separati, poiché l'appartamento può essere venduto esclusivamente in un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO

✓ Appartamento per civile abitazione **sito nel Comune di Gallicchio (PZ)**,

Pagina **20** di **23**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



in Viale Regina Margherita n.6 - censito nel N.C.E.U. Foglio 14 p.la

1122 sub 9 - categoria A/4, classe 5, vani 4, rendita € 99,16 Piano Terra.

RISPOSTA AL 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.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

Dalla certificazione acquisita c/o l'ufficio del Comune di Gallicchio (PZ), stato civile, stato di famiglia e residenza storica, del [REDACTED], quale debitore esecutato alla data del pignoramento risultava residente a [REDACTED], alla [REDACTED]. (Allegato N. 27-28-29).

Inoltre dal **certificato di matrimonio per estratto rilasciato dal Comune di [REDACTED]**, presso il luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, non risulta l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Successivamente con atto di convenzione in data 13/12/1989 fu convenuto di modificare il regime patrimoniale passando alla separazione dei beni. (Allegato N. 30-31).

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica (Allegato N. 32), compresa delle planimetrie e visure catastali dei beni pignorati, viene presentata anche su supporto informatico CD.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

Pagina 21 di 23

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 39/2016



- 1) Nomina C.T.U. ;
- 2) Accettazione incarico;
- 3) Ispezione Ipotecaria n. 5 del 28/12/2015;
- 4) Nota di trascrizione Ipotecaria n. 5537 R.G. del 05/04/2016;
- 5) Nota di trascrizione Atto di Donazione n. 170 del 12/01/2007;
- 6) Comunicazione di Sopralluogo (primo Accesso);
- 7) Verbale di accesso del 14-06-2018;
- 8) Foglio di mappa n. 14
- 9) Visure catastale Foglio 14 Particella 1122 Sub 9;
- 10) Planimetria U.I.U. prot. PZ0050175_78_Foglio 14_part. 1122_Sub 9;
- 11) Richiesta accesso agli atti;
- 12) Concessione Edilizia n. 1 del 02/01/1989;
- 13) Elaborati allegati alla concessione edilizia;
- 14) Deposito e Certificato di Collaudo opere Strutturale;
- 15) Rchiesta Variazione Volumetrica;
- 16) Mappa catastale Fg 14 part. 1122 con sovrapposizione Ortofoto;
- 17) Stralcio estratto di Mappa foglio 14 part. 1122;
- 18) Elaborato Planimetrico;
- 19) Elenco immobili;
- 20) Atto di Donazione n. 16.821 di Rep del 18/12/2006;
- 21) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 22) Piante Stato dei luoghi fg. 14 part. 1122 sub 9 - Piano T;
- 23) Tabella di Sintesi - Computo delle Superficie;
- 24) Quotazione immobiliari OMI;
- 25) Tabella di calcolo del coefficiente di merito;



26) Informazione sulla quotazione di vendita;

27) Richiesta di Certificato di residenza storica;

28) Certificato di nascita;

29) Certificato Stato Civile (cumulativo) [REDACTED];

30) Estratto Atto di matrimonio

31) Convenzione di separazione dei beni;

32) Documentazione Fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **23 pagine dattiloscritte, n. 32** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Potenza, lì 6 Settembre 2018

IL C.T.U.

Antonino LORUSSO

