

TRIBUNALE DI POTENZA

- ☐ RELAZIONE TECNICA
- ☐ FOTOGRAFIE
- ☐ PIANTA CATASTALE
- ☐ VISURA CATASTALE
- ☐ ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ☐ CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICI
- ☐ ATTI NOTARILI
- ☐ VISURA IPOTECARIA
- ☐ CONCESSIONI EDILIZIE
- ☐ PROGETTO DEL COMUNE
- ☐ VERBALE DI ACCESSO
- ☐ SPESE DOCUMENTATE
- ☐ PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 92/2022

Indirizzo: Genzano di Lucania (Pz)

Potenza
24/06/2024

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco



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 11/01/2024, procedimento n. rge. 92/2022 e in data 12/01/2024 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 12 Febbraio 2024 alle ore 10:30 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Domenico Pace e dei Sigg.

~~_____~~

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

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott.ssa ~~_____~~ dalla quale risulta il ventennio.

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

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 43 P.IIa 873 sub.3, abitazione in Genzano di Lucania (Pz), categoria A/4 di classe 6, 4,5 vani, rendita Euro 161,29, risultano in visura in modo errato di proprietà dei Sigg. ~~_____~~ nato a ~~_____~~, C.F. ~~_____~~, ~~_____~~ nata a ~~_____~~, C.F. ~~_____~~ e ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (Pz) il ~~_____~~ come usufruttuari e di proprietà di ~~_____~~ nato a ~~_____~~ il ~~_____~~, C.F. ~~_____~~ e ~~_____~~ nata a ~~_____~~ il ~~_____~~, C.F. ~~_____~~, come nudi proprietari (gli ultimi due debitori eseguiti).

Gli attuali dati catastali sopra riportati non corrispondono a quelli riportati nel pignoramento poiché non sono state effettuate le voltture catastali.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Genzano di Lucania (Pz) in Via Umberto I n.43, identificata in Catasto Fabbricati al **Foglio 43 P.IIa 873 sub.3** categoria A/4 di classe 6 - 4,5 vani, rendita 161,29 €,



ubicata al primo e secondo piano, confina a nord con Via Rossini, a sud con Via Umberto I, a est e ad ovest con altri fabbricati in adiacenza, ha un'estensione complessiva di 160 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 tre livelli in zona periferica nella Città di Genzano di Lucania (Pz), al quale si accede da Via Umberto I.

L'unità identificata al catasto urbano al **Foglio 43 P.IIIa 873 sub.3**, consiste in un appartamento ubicato al primo e secondo piano.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede dal piano terra in un vano scala condominiale, l'appartamento è composto da un ampio soggiorno, cucinino e un bagno al primo piano, attraverso una scala interna si accede al secondo piano (sottotetto) dove vi troviamo un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il predetto appartamento 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, e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 2.78 m. al primo piano, al secondo piano si è rilevata un'altezza variabile tra 1.40 m. di 3.00 m.

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

L'unità immobiliare (fg. 43 p.IIIa 873 sub.3) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **500,00 €**.

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

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. fg. 43 p.IIIa 873 sub.3) vi è stata una variazione catastale relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni. Pratica n.2318 del 18/10/1993.

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 43 P.IIIa 873 sub.3

1/1 del diritto di Nuda Proprietà dell' Appartamento ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (Pz) in Via Umberto I n.43, è composto da un ampio soggiorno, cucinino e un bagno al primo piano, attraverso una scala interna si accede al secondo piano (sottotetto) dove vi troviamo un disimpegno attraverso il quale si accede a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il predetto appartamento 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, e le pareti sono



intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in pvc con vetrocamera, confina a nord con Via Rossini, a sud con Via Umberto I, a est e ad ovest con altri fabbricati in adiacenza. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Lucania (Pz) al Foglio 43 P.IIIa 873 sub.3 categoria A/4 di classe 6 - 4,5 vani, rendita 161,29 €, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 74.500,00 €

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

- Foglio 43 P.IIIa 873 sub.3 - C.F. del Comune di Genzano di Lucania (Pz).

½ della nuda proprietà dell'unità immobiliare contraddistinta con P.IIIa 873 sub.3 del foglio 43 del Comune di Genzano di Lucania (Pz), censita al catasto fabbricati è stata donata al Sig. ~~Giuseppe~~ nato a ~~Genzano di Lucania~~ (Pz) il ~~10/05/1994~~ dal ~~Sig. ~~Giuseppe~~~~ nato a ~~Genzano di Lucania~~ l' ~~10/05/1994~~ con Atto pubblico del 10/05/1994 Rep. 3195, Notaio ~~Giuseppe~~, riservandosi l'usufrutto per se e in caso di premorienza in favore del proprio coniuge Sig.ra ~~Anna~~.

Successivamente, il Sig. ~~Giuseppe~~, in regime di comunione legale dei beni anche la Sig.ra ~~Anna~~ ha acquistato la quota di ½ della nuda proprietà dell'unità immobiliare su indicata dalla Sig.ra ~~Anna~~ nata a ~~Genzano di Lucania~~ il ~~10/05/1994~~ con Atto pubblico del 17/11/1999 Rep. 51617, Notaio ~~Giuseppe~~.

Successivamente il Sig. ~~Giuseppe~~ è deceduto, quindi l'usufrutto, come si evince dall'atto, è automaticamente trasferito al coniuge Sig.ra ~~Anna~~ tutt'ora vivente (come si evince dal certificato di residenza storico del Comune di Genzano di Lucania del 18/06/2024);

Quindi la giusta intestazione è la seguente:

- ~~Anna~~, Usufruttuaria per 1/1
- ~~Giuseppe~~, Nudo proprietario per 3/4
- ~~Giuseppe~~, Nuda proprietaria per 1/4

In visura non si evince l'intestazione corretta poiché non sono state effettuate le volture catastali.

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.

COMUNE

Secondo quanto reperito dalla documentazione fornita dal Comune di Genzano di Lucania (Pz), dall'ultima concessione in atti si sono evidenziate le seguenti difformità edilizie;

Primo Piano: Diversa distribuzione degli spazi interni (poiché sono stati abbattuti diversi tramezzi), collegamento al secondo piano tramite una scala.

Secondo Piano (sottotetto): Diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, apertura di portefinestre su entrambi i prospetti.

Il tutto sanabile con un Permesso di Costruire in sanatoria e relativo calcolo strutturale relativo al foro di collegamento tra i due piani.

I costi per sanare tali abusi e difformità si aggirano a circa **4.000,00 €.**

CATASTO

Secondo quanto reperito dalle planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate, si sono evidenziate le seguenti difformità edilizie;

Primo Piano: Diversa distribuzione degli spazi interni (poiché sono stati abbattuti diversi tramezzi), collegamento al secondo piano tramite una scala, infine sulla planimetria non sono indicate le finestre del soggiorno e del cucinino.

Secondo Piano (sottotetto): Diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, infine non sono stati riportati l'apertura di portefinestre e relativi balconi su entrambi i prospetti.

Il tutto sanabile con una variazione catastale.

I costi della pratica si aggirano a circa **1.000,00 €.**

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

L'unità immobiliare pignorata (P.Ila 873 sub.3) è occupata dai debitori esecutati ~~Arubapec S.p.A.~~ e dalla loro famiglia composta da due figli.

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

Comune di Genzano di Lucania, Fascia/Zona Periferica: Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 1,2 a 1,6, in considerazione della particolare situazione congiunturale



di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 1,2 €/mq x mese per l'unità immobiliare sopra citata che moltiplicato per la propria superficie avrà il seguente valore:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 43 P.III 873 sub.3 – Abitazione Primo e Secondo piano**

Superficie residenziale: 160 mq. x 1,2 €/mq. x mese = **192,00 €/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 vi sono le seguenti procedure esecutive:

- Trascrizione del 24/11/1999 – Registro Particolare 13714 Registro Generale 17592 Pubblico ufficiale ~~DE ALDI DI S. MARIA S. MARIA~~ Repertorio 51617 del 17/11/1999 Atto tra vivi – Compravendita.
- Iscrizione del 24/11/1999 – Registro Particolare 2552 Registro Generale 17596 Pubblico ufficiale ~~DE ALDI DI S. MARIA S. MARIA~~ Repertorio 51618 del 17/11/1999 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione del 24/03/2007 – Registro Particolare 1565 Registro Generale 7585 Pubblico ufficiale ~~DE ALDI DI S. MARIA S. MARIA~~ Repertorio 8309 del 21/03/2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
- Iscrizione del 03/07/2007 – Registro Particolare 4533 Registro Generale 15316 Pubblico ufficiale EQUITALIA POTENZA SPA Repertorio 32484 del 20/06/2007 Ipoteca legale derivante da ruoli.
Annotazione n.514 del 14/04/2014 (Cancellazione totale).
- Iscrizione del 10/07/2007 – Registro Particolare 4920 Registro Generale 16025 Pubblico ufficiale EQUITALIA POTENZA SRL Repertorio 32870 del 28/06/2007 Ipoteca legale derivante da ruoli.
Annotazione n.2088 del 17/10/2012 (Cancellazione totale).
- Iscrizione del 23/03/2009 – Registro Particolare 545 Registro Generale 4866 Pubblico ufficiale EQUITALIA BASILICATA SPA Repertorio 38578 del 16/03/2009 Ipoteca legale derivante da ruoli.
Annotazione n.1629 del 01/09/2020 (Cancellazione totale).
- Iscrizione del 23/05/2016 – Registro Particolare 778 Registro Generale 8984 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 740/9216 del 20/05/2016 Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Annotazione n.814 del 04/07/2022 (Cancellazione totale).
- Trascrizione del 10/11/2022 – Registro Particolare 14697 Registro Generale 17375 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI POTENZA Repertorio 1884 del 21/10/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.



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 non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio.

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 Genzano di Lucania (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 verificatesi nella Zona Periferica di Genzano di Lucania (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 Genzano di Lucania (Pz) (Foglio 43 P.IIa 873 sub.3)

- Valore applicabile: minimo 340 €/mq – massimo 420 €/mq
- Catasto Fabbricati: Foglio 43 P.IIa 873 sub.3 – Abitazione Primo e Secondo piano (sottotetto)

Superficie residenziale abitazione: = 160 mq. x 500 €/mq. = 80.000,00 €

Dall'importo uscente di 80.000,00 € si vanno a detrarre le spese di circa 4.000,00 € + 1.000,00 € per sanare le difformità e le spese per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 500,00 €, quindi si avrà:

$$80.000,00 € - 4.000,00 € - 1.000,00 € - 500,00 € = \underline{74.500,00 €}$$

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.

I debitori eseguiti dalla data del pignoramento risiedono nel Comune di Genzano di Lucania (Pz) in Via Umberto I n.43, come dai certificati di residenza storici del Comune di Genzano di Lucania del 19 e 20/02/2024.

I debitori eseguiti ~~Genzo Lucania~~ nato a ~~Genzo Lucania Pz~~ e ~~Genzo Lucania~~ nata a ~~Genzo Lucania Pz~~ hanno contratto matrimonio il 12/08/1995 a Genzano di Lucania (Pz) in regime di comunione dei beni. (Certificato in allegato)

Potenza lì, 24/06/2024

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

