



N. 35/2024 RGE
AUTORITA' GIUDIZIARIA
UDIENZA 20/11/2024

TRIBUNALE DI POTENZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice designato: dott.ssa DI PAOLO Annachiara

Debitore: CARCHIO Giuseppe

Creditore procedente: FIRE S.P.A.

Difensore creditore procedente: Avv. BARBARO Alessandro

Custode Giudiziario: Avv. GIOSA Laura

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA ESTIMATIVA

Indice degli atti depositati:

- Relazione Perizia Estimativa;
- 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;
- Allegato 7 Documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato 8 Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato 9 Documentazione Usi Civici;
- Allegato 10 Elementi di riscontro;
- Allegato 11 Verbale di sopralluogo;
- Allegato 12 nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 13 Spese Documentate;
- Allegato 14 Parcella Professionale.

IL CTU
- 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 Perizia Estimativa

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



OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 35/2024 RGE promossa da FIRE S.P.A. procuratrice di SUMMER SPV S.r.l. contro CARCHIO Giuseppe.

* * *

Con provvedimento del 05/06/2024, la sottoscritta geom. MURO Liliana, iscritta al Nuovo Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza al n.20, è stata nominata esperto stimatore al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 06/06/2024.

Con atto notificato il **21/02/2023**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 35/2024**, trascritta il **27/03/2024** RG 4938 **RP 4208** promossa dal creditore procedente SUMMER SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) c.f. 05128970265, è stato pignorato il seguente bene immobile in **Potenza (PZ)** di proprietà CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) c.f. CRCGPP70C08G942Y:

1) Piena Proprietà (quota 1/1) Del locale commerciale in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1;

Acquisita la documentazione ipo-catastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico ricevuto, in data **28/06/2024** è stato fissato un sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

All'incontro fissato con PEC del 10/06/2024, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario avv. Avv. GIOSA Laura, interveniva il sig. CARCHIO Giuseppe esecutato.

Dall'accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato ubicato in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipo-catastale depositata, quella catastale e ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza Sezione Territorio (Catasto).

La documentazione catastale veniva acquisita in data 08/06/2024 (Allegato – Visure Storiche e Allegato Mappe e Planimetrie catastali) e anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Potenza acquisita in data 8/06/2024 (Allegato - atti di provenienza) e 25/09/2024 (allegato - Ispezioni Ipotecarie), della documentazione tecnico-amministrativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza (PZ) acquisita in data 02/09/2024 (Allegato Documentazione Ufficio Tecnico) , presso l'ufficio anagrafe di Potenza acquisita in data 17/06/2024 (Allegato – Documentazione Ufficio Anagrafe), 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 acquisita in data 15/07/2024 (Allegato – Documentazione Regione Basilicata)

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.	3	3
Quesito n. 1	Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto di stima e formazione dei lotti di vendita	4	4
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	5	6
Quesito n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati	7	7
Quesito n. 4	disposizione 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.	10	10
Quesito n. 7	Indicazione dello stato di possesso attuale degli immobili	10	10
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	11	11
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	12	12
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	12	12
Quesito n. 11	Informazioni utile sulle spese di gestione dei cespiti e su eventuali procedimenti in corso	12	12
Quesito n. 12	Valutazione dei beni	12	13
Quesito n. 13	Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	14	14
Quesito n. 14	Acquisizione delle certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe con precisazione del regime patrimoniale.	14	14



VERIFICHE AL CONTROLLO PRELIMINARE:

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

Dalla verifica della documentazione in atti, è emerso che nella proc. Esec. N. 35/2024, il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** del 07/08/2023 del Notaio GIORDANO Francesca Romana iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili di Milano (MI), da cui emerge che il cespito pignorato risulta pervenuto al debitore CARCHIO Giuseppe:

- per atto di compravendita del 13/04/1988 rep. 658/91 del Notaio Pierluigi GIULIANI di Bella (PZ) trascritto il 05/05/1988 RP 4629 RG 5536 per la quota intera della Proprietà, salvo il diritto di usufrutto (con diritto di accrescimento tra loro) contro CARCHIO Antonio Rocco nato a Potenza il 22/01/1928 CF CRCNTN28A22G942U e SACCANI Anna Maria nata a Guastalla (RE) il 12/07/1929 CF SCCNMR29L52E253M a favore di CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) CF CRCGPP70C08G942Y.

Si evidenzia il ricongiungimento dell'usufrutto il 30/08/1999 in morte di SACCANI Anna Maria con voltura n. 8753.1/2014; nonché il ricongiungimento dell'usufrutto il 10/09/2013 in morte di CARCHIO Antonio Rocco con voltura n. 8757.1/2014.

- 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 per il cespite pignorato **si risale ad un titolo trascritto anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento.
 - In secondo luogo, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati **sono indicati** nella certificazione del Notaio Giordano Francesca Romano.
 - In terzo luogo, il creditore procedente **non ha depositato** estratto di matrimonio dell'esecutato, precisando che la scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione mancante e allegata alla presente relazione.



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 del debitore CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) CF CRCGPP70C08G942Y ovvero:

- 1) Piena Proprietà (**quota 1/1**) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** alla **Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1.**

All'uopo si riporta l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento con la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI di Potenza (PZ) NCT foglio 47 part.700.



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 (**quota 1/1**) del locale commerciale in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita €896,31, confinante la proprietà condominiale, con strada comunale Via Mazzini, CARCHIO Marta Antonella Giuseppina, salvo altri.



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

LOTTO UNICO:

Piena Proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** alla **Via Mazzini n.21**, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita €896,31.

Il locale commerciale è posto nel centro urbano della cittadina nelle vicinanze di uffici pubblici, studi professionali, scuole, ristoranti e negozi, scale mobili, servita da servizi di quartiere e extra quartiere. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura con sovrastante manto di tegole completa di canali di gronda e discendenti.

Il locale commerciale fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e locali commerciali, è distribuito su n.14 livelli, di cui 6 seminterrati e 7 fuori terra che affacciano direttamente in Via Mazzini.

Al piano terra con accesso da Via Mazzini sono disposti i locali commerciali, al piano 5° sottostrada (S5) i locali box auto, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi con balconi aggettanti.



Il locale è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Mazzini n.21.

Esso si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna di proprietà esclusiva.

Il piano terra accessibile da Via Mazzini è composto da unico ambiente con disimpegno che immette alla scala interna che conduce al piano sottostante soppalco.

Il piano soppalco seminterrato è composto da due ambienti separati da una parete e una ringhiera che affaccia al piano sottostante.

Il piano seminterrato raggiungibile dalla stessa scala è composto da unico ambiente con un piccolo bagno che si estende su proprietà di terzi.



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



Esso è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas.

La pavimentazione del locale è in gres porcellanato, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico.



Piano terra con accesso Via Mazzini n.21



Piano seminterrato soppalco



Piano seminterrato

Il locale non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, precisando che la scrivente si riserva di produrre apposito certificato secondo le modalità previste dalla legge con spese a carico dell'acquirente e di consegnarlo prima dell'emissione del decreto di trasferimento al professionista delegato.

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:

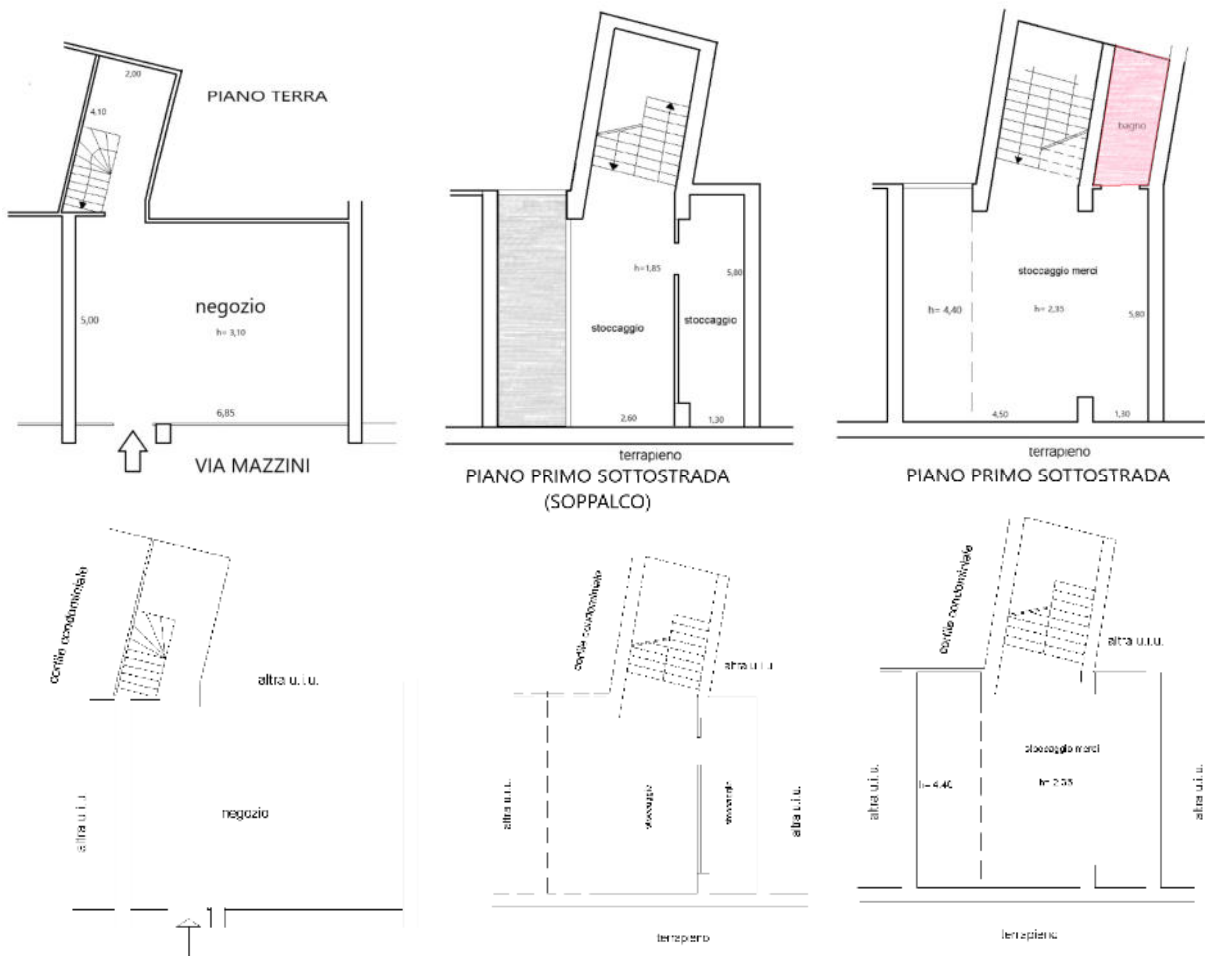
Piena Proprietà (**quota 1/1**) del locale commerciale in **Potenza (PZ)** alla Via Mazzini n.21, NCEU **foglio 47 part.700 sub 6**, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita €896,31.

Si evidenzia, altresì, l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del **27/03/2024 RG 4938 RP 4208** promossa dal creditore procedente SUMMER SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) c.f. 05128970265, è stato pignorato il seguente bene immobile in **Potenza (PZ)** di proprietà CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) c.f. CRCGPP70C08G942Y.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, viene costituita in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi del già menzionato cespite **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una difformità della disposizione degli spazi interni specificando che il locale bagno viene ricavato occupando un'altra unità immobiliare.

I costi per l'adeguamento dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali (con la separazione fisica con la parte che ricade su proprietà di terzi), è stimabile per un importo di € 500,00.



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:

Piena Proprietà (quota 1/1) del locale commerciale in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 86 mq, Rendita €896,31.

Il locale commerciale fa parte di un fabbricato ad uso residenziale e locali commerciali, è distribuito su n.14 livelli, di cui 6 seminterrati e 7 fuori terra che affacciano direttamente in Via Mazzini.

Al piano terra con accesso da Via Mazzini sono disposti i locali commerciali, al piano 5° sottostrada (S5) i locali box auto, mentre ai restanti piani sono disposti gli alloggi con balconi aggettanti.

Il locale è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Mazzini n.21.

Esso si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna di proprietà esclusiva.

Il piano terra accessibile da Via Mazzini è composto da unico ambiente con disimpegno che immette alla scala interna che conduce al piano sottostante soppalco.

Il piano soppalco seminterrato è composto da due ambienti separati da una parete e una ringhiera che affaccia al piano sottostante.

Il piano seminterrato raggiungibile dalla stessa scala è composto da unico ambiente con un piccolo un piccolo bagno che si estende su proprietà di terzi.

Esso è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, elettrico, gas e fognario collegati alla rete pubblica, mentre il riscaldamento viene assicurata da caldaia a gas.

La pavimentazione del locale è in gres porcellanato, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico.

Lo stato dei luoghi del cespite **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una difformità della disposizione degli spazi interni specificando che il locale bagno viene ricavato occupando un'altra unità immobiliare. I costi per l'adeguamento dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali (con la separazione fisica con la parte che ricade su proprietà di terzi), è stimabile per un importo di € 500,00.

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato con licenza edilizia del 28/07/1958 n.22621 dall'Istituto case popolari, successiva in data 17/10/1983 veniva rilasciato Buono Contributo n.13 e successiva variante del 29/06/1987 n. 13/bis ((aggiornamento contributo) per la riparazione e ricostruzione dell'edilizia residenziale L.14/05/1981 n.219.

Il certificato di ultimazione lavori è stato rilasciato in data 28/11/1986.

Il certificato di regolare esecuzione è stato rilasciato in data 16/02/1987

L'attestato di agibilità e abitabilità è stato rilasciato in data 16/02/1987

Certificazione di ultimazione lavori dell'impianto di riscaldamento è stato rilasciato in data 19/03/1987.

Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto all'ultimo titolo abilitativo per la realizzazione del piano soppalco, i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 10.000.

PREZZO BASE D'ASTA PROPRIETÀ (QUOTA 1/1) € 96.638



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 pignorato in in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1, risulta pervenuto al debitore CARCHIO Giuseppe:

- per atto di compravendita del 13/04/1988 rep. 658/91 del Notaio Pierluigi GIULIANI di Bella (PZ) trascritto il 05/05/1988 RP 4629 RG 5536 per la quota intera della Proprietà, salvo il diritto di usufrutto (con diritto di accrescimento tra loro) contro CARCHIO Antonio Rocco nato a Potenza il 22/01/1928 CF CRCNTN28A22G942U e SACCANI Anna Maria nata a Guastalla (RE) il 12/07/1929 CF SCCNMR29L52E253M a favore di CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) CF CRCGPP70C08G942Y.

Si evidenzia il ricongiungimento dell'usufrutto il 30/08/1999 in morte di SACCANI Anna Maria con voltura n. 8753.1/2014; nonché il ricongiungimento dell'usufrutto il 10/09/2013 in morte di CARCHIO Antonio Rocco con voltura n. 8757.1/2014.



QUESITO n. 6:

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

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato con licenza edilizia del 28/07/1958 n.22621 dall'Istituto case popolari, successiva in data 17/10/1983 veniva rilasciato Buono Contributo n.13 e successiva variante del 29/06/1987 n. 13/bis ((aggiornamento contributo) per la riparazione e ricostruzione dell'edilizia residenziale L.14/05/1981 n.219.

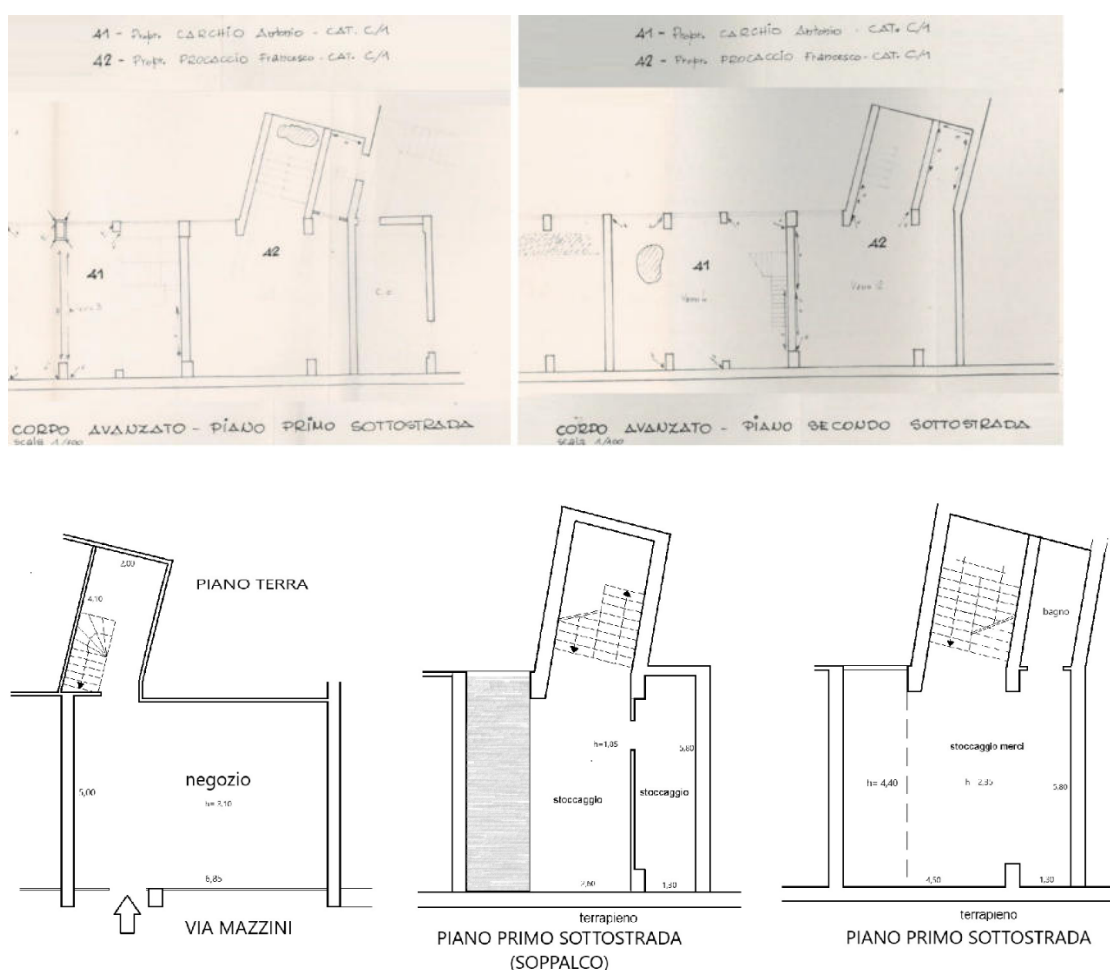
Il certificato di ultimazione lavori è stato rilasciato in data 28/11/1986.

Il certificato di regolare esecuzione è stato rilasciato in data 16/02/1987

L'attestato di agibilità e abitabilità è stato rilasciato in data 16/02/1987

Certificazione di ultimazione lavori dell'impianto di riscaldamento è stato rilasciato in data 19/03/1987.

Lo stato dei luoghi non è conforme rispetto all'ultimo titolo abilitativo per la realizzazione del piano soppalco, i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 10.000.



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 pignorato in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1, è occupato dal debitore CARCHIO Giuseppe per l'esercizio della professione di parrucchiere.

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. 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) Sui cespiti pignorati e stimati insiste la procedura n. 35/2024 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 al medesimo bene.
- 2) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- 3) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici emerge che non insistono sul cespite pignorato 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 del debitore esecutato:

CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) c.f. CRCGPP70C08G942Y.

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

1. Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale Giudiziario Rep. 36 del 21/02/2024 Trascritto il 27/03/2024 - RP 4208 RG 4938.
2. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscos. derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 3336/9223 del 19/05/2023. Iscritto il 22/05/2023 - RP 646 RG 8729.
3. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscos. derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 3337/9223 del 19/05/2023. Iscritto il 22/05/2023 - RP 647 RG 8730.
4. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscos. derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 1262/9218 del 18/01/2018. Iscritto il 19/01/2018 - RP 70 RG 1296.
5. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio DI LIZIA ANTONIO Rep. 76614/12457 del 07/07/2005. Iscritta il 08/07/2005 - RP 2818 RG 12518.

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

Sul cespite pignorato non insistono sequestri conservativi; ecc.

Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste l'alloggio pignorato è stato realizzato con licenza edilizia del 28/07/1958 n.22621 dall'Istituto case popolari, successiva in data 17/10/1983 veniva rilasciato Buono Contributo n.13 e successiva variante del 29/06/1987 n. 13/bis ((aggiornamento contributo) per la riparazione e ricostruzione dell'edilizia residenziale L.14/05/1981 n.219. Il certificato di ultimazione lavori è stato rilasciato in data 28/11/1986. Il certificato di regolare esecuzione è stato rilasciato in data 16/02/1987. L'attestato di agibilità e abitabilità è stato rilasciato in data 16/02/1987. Certificazione di ultimazione lavori dell'impianto di riscaldamento è stato rilasciato in data 19/03/1987. Lo stato dei luoghi **non è conforme** rispetto all'ultimo titolo abilitativo per la realizzazione del piano soppalco, i costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di € 10.000.

Difformità Catastali:

Lo stato dei luoghi del cespite **non è conforme** rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza per una difformità della disposizione degli spazi interni specificando che il locale bagno viene ricavato occupando un'altra unità immobiliare. I costi per l'adeguamento dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali (con la separazione fisica con la parte che ricade su proprietà di terzi), è stimabile per un importo di € 500,00.

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 in data 15/07/2024 prot. 0157583, si precisa che il suolo dei beni pignorati che ricadono nel Comune di Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, Cat C/1, sono da ritenersi estranei al demanio civico comunale.

QUESITO n. 10:

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico (estranei al demanio civico comunale).

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 **sogetti 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) sussiste amministratore di condominio, geom. Nicastro Mariano, le spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie sono ripartite proporzionalmente agli occupanti.
- 2) non insistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 3) non insistono procedimenti giudiziari in corso relativo al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

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

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:

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



Detta superficie determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale ovvero pari a **138 mq** più adeguatamente rappresentato come da seguente tabella di calcolo:

Descrizione cespiti in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6		Superficie Lorda mq	Coefficiente di Ponderazione %	Superficie Commerciale mq
Lotto Unico	piano terra	53	100%	53
	piano soppalco sotto-strada	32	35%	11
	piano sottostrada	62	35%	22
	Totale superficie commerciale lotto unico			86

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 per l'immobile oggetto della perizia estimativa ubicato in Potenza (PZ) il più probabile valore unitario di mercato individuato per un importo di **€ 1.250,00**.

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

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

$$86 \text{ mq} \times \text{€ } 1.250 = \text{€ } 107.375$$

Sulla scorta del valore di mercato di **€ 107.375** 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 =

$$\text{Valore di mercato della piena proprietà bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10\%)} =$$

$$\text{€ } 107.375 - (10\%) = \text{€ } 107.375 - \text{€ } 10.73 = \text{€ } 96.638$$

In conclusione, il Valore Base d'Asta della piena proprietà del cespite pignorato è di **€ 96.638**.



Per individuare il valore dell'indennità di occupazione del locale oggetto nella presente stima, si è proceduto secondo un criterio di stima sintetica che deriva da un sistema di stima comparativo; ovvero una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi dei canoni medi con i quali normalmente sono contratti immobili simili.

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, secondo i criteri sopra esposti, è emerso che il canone equo e giusto per il cespite pignorato in Potenza (PZ) alla Via Mazzini n.21, NCEU foglio 47 part.700 sub 6, è da determinarsi applicando il prezzo di € **8,50** a mq; quindi, moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario mese si ottiene che il giusto valore dell'indennità di occupazione. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario mese (€/mq)
86 mq X € 8,50 = **€ 730,00/mese**

In conclusione, il l'indennità di occupazione della piena proprietà del cespite pignorato è di **€ 730,00 al mese.**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per la sola quota.

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il pignoramento ha interessato l'intera quota della proprietà del cespite pignorato.

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 Potenza (PZ) emerge quanto segue:

- CARCHIO Giuseppe nato il 08/03/1970 a Potenza (PZ) c.f. CRCGPP70C08G942Y.

È residente in Potenza Via Mar Egeo dal 30/11/2006 dal 30/12/2020, coniugato dal 16/09/1998 con Soldo Carmela nata il 30/04/1972 in regime della separazione dei beni.

Tanto relaziona la sottoscritta alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far la verità. (vedasi allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe)

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

Pietragalla (PZ), 30/09/2024

Il Perito Estimatore
-Liliana Muro -

