

TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTE CATASTALI
- VISURE CATASTALI
- ESTRATTO DI MATRIMONIO
- CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICI
- ATTO DI COMPRAVENDITA
- ATTESTATO DEL COMUNE
- VERBALE DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 41/2022

Indirizzo: Vaglio Basilicata (Pz)

Potenza
22/09/2023

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 18/05/2023, procedimento n. rge. 41/2022 e in pari data ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 27 Giugno 2023 alle ore 16:10, poiché non è stato possibile accedervi, successivamente è stato effettuato un secondo sopralluogo il giorno 27 Luglio 2023 alle ore 10:30, alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Francesco Sarno e del fabbricatore [REDACTED]

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione edeposita ex art 567 cp.c.

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott. Vincenzo Calderini dalla quale risulta il ventennio.

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

CATASTO URBANO

- Foglio 11 P.IIa 252 sub. 5, Abitazione in Vaglio Basilicata (Pz) categoria A/2 di classe 2, 6 vani, rendita Euro 263,39, di proprietà dei Sigg. [REDACTED]
- Foglio 11 P.IIa 252 sub. 1, Deposito in Vaglio Basilicata (Pz) categoria C/2 di classe 4, 33 mq, rendita Euro 23,71, di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

Gli atti e i dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

APPARTAMENTO MANSARDATO AL SECONDO PIANO

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Vaglio Basilicata (Pz) in Contrada Tiera n.24, identificata in Catasto Urbano al **Foglio 11 P.IIa 252 su b.5** categoria A/2 di classe 2 - 6 vani, rendita 263,39 €, confina a nord, sud, est e ovest con la p.IIa 252, ha un'estensione complessiva di 140 mq.

DEPOSITO AL PIANO TERRA

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Vaglio Basilicata (Pz) in Contrada Tiera n.24, identificata in Catasto Urbano al **Foglio 11 P.IIa 252 su b.1** categoria C/2 di classe 4 - 33 mq, rendita 23,71 €, confina a nord, sud e ovest con la p.IIa 252 e a est con altra u.i.u., ha un'estensione complessiva di 33 mq.

QUESITO N2: Elen care ed in dividuæ i ben icompon en ciascu n lotto e procedere alla descrizion emate riale di ciascu n lotto .

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate in un fabbricato di tre livelli in zona Extraurbana nella Città di Vaglio Basilicata (Pz), al quale si accede attraverso il cancello privato che affaccio direttamente sulla Strada Statale 7.

Le unità identificate al Catasto Urbano al **Foglio 11 P.IIa 252 su b.1 e su b.5**, consiste in un deposito ubicato al piano terra e un appartamento mansardato ubicato al secondo piano.

Per raggiungere all'appartamento mansardato si accede dal piano terra nel vano scala condominiale privo di ascensore, l'unità immobiliare è composta da un soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno attraverso il quale è possibile accedere in tutti i vani appena citati, il predetto appartamento pur avendo le predisposizioni dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico, non risulta allacciato a nessuno di essi. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con mediocri rifiniture, i pavimenti sono in laminato parquet (rovinato), le pareti sono intonacate e tinte, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in parte in legno con vetro singolo e in parte in Pvc con vetrocamera, alcuni infissi sono dotati di doppio infissi in alluminio con vetro singolo. L'unità ha un'altezza variabile che va da un minimo di 1.43 m. a un massimo di 3.09 m.

Per raggiungere il deposito si accede dal piano terra attraverso una porta vetrina, l'unità è composta da un vano unico, dotato solamente dell'impianto elettrico. Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con scarse rifiniture, i pavimenti sono di marmette in graniglia, le pareti sono intonacate e tinte, i serramenti sono: La porta vetrina in alluminio vetro singolo e la finestra in legno vetro singolo con doppio infisso in alluminio. L'unità ha un'altezza di 3.17 m.

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

L'unità immobiliare (Fg. 11 P.IIa 252 sub.5) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **300,00 €**.

QUESITO N3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignoratizio.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per le unità immobiliari (C.F. Fg. 11 P.IIIa 252 sub.1 e sub.5) non vi è stata alcuna variazione nel tempo.

Non risultano difformità per i dati indicati nell'atto di pignoratizio, né della data di trascrizione né dell'egregio di acquisto.

QUESITO N4: Procedere alla predisposizione edischematiche ma sinottico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

- Foglio 11 P.IIIa 252 su b.5

Piena e intera Proprietà di un Appartamento mansardato ubicato nel Comune di Vaglio Basilicata (Pz) in Contrada Tiera n.24, identificato in Catasto Urbano del Comune di Vaglio Basilicata (Pz) al Foglio 11 P.IIIa 252 sub.5 categoria A/2 di classe 2 - 6 vani, rendita 263,39 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno attraverso il quale è possibile accedere in tutti i vani appena citati, il predetto appartamento pur avendo le predisposizioni dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico, non risulta allacciato a nessuno di essi. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con mediocri rifiniture, i pavimenti sono in laminato parquet (rovinato), le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in parte in legno con vetro singolo e in parte in Pvc con vetrocamera, alcuni infissi sono dotati di doppio infissi in alluminio con vetro singolo, confina a nord, sud, est e ovest con la p.IIIa 252.

Prezzo base: 4120000 €

- Foglio 11 P.IIIa 252 su b.1

Piena e intera Proprietà di un deposito ubicato nel Comune di Vaglio Basilicata (Pz) in Contrada Tiera n.24, identificato in Catasto Urbano del Comune di Vaglio Basilicata (Pz) al Foglio 11 P.IIIa 252 sub.1 categoria C/2 di classe 4 - 27 mq., rendita 23,71 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità è composta da un vano unico, dotato solamente dell'impianto elettrico. Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con scarse rifiniture, i pavimenti sono di marmette in graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono: La porta vetrina in alluminio con vetro singolo e la finestra in legno con vetro singolo e doppio infisso in alluminio, confina a nord, sud e ovest con la p.IIIa 252 e a est con altra u.i.u.

Prezzo base: 594000 €

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al ben pignato.

- Foglio 11 P.IIa 252 su b.1 e su b.5 - C.F. del Comune di Vaglio Basilicata (Pz).

Le unità immobiliari contraddistinte con P.IIa 252 sub.1 e sub.5 del Foglio 11 del Comune di Vaglio Basilicata (Pz), censite al catasto fabbricati, sono state vendute ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED], con Atto pubblico del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Notaio Di [REDACTED].

Dalle indagini effettuate si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene dei beni pignati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente abbattuto e ricostruito con autorizzazione n.2 del 15/01/1976.

Il Comune di Vaglio Basilicata (Pz), in merito al progetto della costruzione del fabbricato in oggetto, non ha reperito nulla. (Attestato in allegato)

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (P.IIa 252 sub.5) presenta delle difformità interne poiché è stato abbattuto il tramezzo che divideva la cucina dal soggiorno ed è stato creato un ulteriore vano con una finestra. Tali difformità possono essere sanate con una variazione catastale. I costi della pratica si aggirano a circa **50000 €**.

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità immobiliare (P.IIa 252 sub.1) è regolare sotto il profilo catastale.

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

Le unità immobiliari pignorate (P.IIa 252 sub.1 e sub.5) non sono occupate da nessuno.

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

Comune di Vaglio Basilicata, Fascia/Zona Extraurbana-Agricola: Abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 0,9 a 1,1, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 0,8 €/mq x mese per l'abitazione e 0,5 €/mq x mese per il deposito che moltiplicati ognuno per la propria superficie si avranno i seguenti valori:

- **Catasto Urban o Foglio 11 P.lla 252 su b.5 – Abitazione e Seconda abitazione sarda**

Superficie residenziale: 140 mq. x 0,8 €/mq. x mese = 11200 €/mese

- **Catasto Urban o Foglio 11 P.lla 252 su b.1 – Deposito pianoterra**

Superficie residenziale: 33 mq. x 0,5 €/mq. x mese = 16,50 €/mese

L'importo dell'indennità occupazione corrisponde al canone di locazione di mercato come sopra determinato.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadono 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 gli immobili pignorati non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio, inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per abitazioni simili ubicate nel comune di Vaglio Basilicata (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatisi nella Zona Extraurbana-Agricola di Vaglio Basilicata (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:

- **Sì ma abitazione Comune di Vaglio Basilicata (Pz) (Foglio 11 P.IIa 252 su b.5)**

- **Valore applicabile: minimo 260 €/mq – massimo 315 €/mq**

- **Catasto Urban o Foglio 11 P.IIa 252 su b.5 – Abitazione Seconda piano sardato**

Superficie residenziale abitazione: = 140 mq. x 300 €/mq. = 42.000,00 €

Dall'importo uscente di 42.000,00 € si vanno a detrarre le spese per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 300,00 € e le spese per la pratica di variazione catastale di circa 500,00 €, quindi si avrà:

42.000,00 € - 300,00 € - 500,00 € = **41.200,00 €**

- **Sì ma deposito Comune di Vaglio Basilicata (Pz) (Foglio 11 P.IIa 252 su b.1)**

- **Valore applicabile: minimo 175 €/mq – massimo 245 €/mq**

- **Catasto Urban o Foglio 11 P.IIa 252 su b.1 – Deposito piano terra**

Superficie residenziale abitazione: = 33 mq. x 180 €/mq. = **5.940,00 €**

Totale Massa Patrimoniale: 47.140,00 €

QUESITO N.13: Procedere alla valutazione ediqua in divisaper gli immobili pignori per la sola quota.

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

QUESITO N.14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

I debitori esecutati [redacted] dalla data del pignoramento risiedono entrambi nel Comune di [redacted] come si evince dai certificati di residenza storici del Comune di [redacted]
(In allegato)

I debitori esecutati [redacted] hanno contratto matrimonio [redacted] in regime di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Potenza in data [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto del Comune [redacted]

Potenza li, 22/09/2023

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

