

# TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- ESTRATTO DI MATRIMONIO
- CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- ATTO DI DONAZIONE
- CONCESSIONI EDILIZIE
- PROGETTO DEL COMUNE
- VERBALE DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° r.g.e. 52/2022

Indirizzo: Paterno (Pz)

Potenza  
18/04/2024

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 02/08/2023, procedimento n. rge. 52/2022 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 8 Settembre 2023 alle ore 16:15, alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Dott. Antonino Bottiglieri e del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

## 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 Giulia Barbagallo dalla quale risulta il ventennio.

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

### **CATASTO FABBRICATI**

- Foglio 21 P.IIa 81 sub. 11, Abitazione in Paterno (Pz) categoria A/2 di classe 4, 6,5 vani, rendita Euro 352,48, di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 (debitore esecutato).

**Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.**

### **APPARTAMENTO AL TERZO PIANO**

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Paterno (Pz) in Via Limanti Rotabile n.54, identificata in Catasto Fabbricati al **Foglio 21 P.IIa 81 sub.11** categoria A/2 di classe 4 – 6,5 vani, rendita 352,48 €, confina a nord e ad ovest con la p.IIa 81 e a sud ed est con altra u.i.u., ha un'estensione complessiva di 139 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 quattro livelli in zona Periferica-D1 nella Città di Paterno (Pz), al quale si accede attraverso il piazzale antistante collegato direttamente a Via Limanti Rotabile – Strada Statale 276.

L'unità identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 21 P.IIa 81 sub.11**, consiste in un appartamento ubicato al terzo piano.

Per raggiungere l'appartamento si accede dal piano terra nel vano scala condominiale privo di ascensore, l'unità immobiliare è composta da un ingresso, un soggiorno, cucina, un lungo disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il predetto appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetrocamera. L'unità ha un'altezza variabile di 2.60 m.

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

L'unità immobiliare (Fg. 21 P.IIa 81 sub.11) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **300,00 €**.

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

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. Fg. 21 P.IIa 81 sub.11) vi è stata una variazione catastale del 31/05/2004 Pratica n.PZ0097692 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e frazionamento-fusione.

**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.**

### **LOTTO UNICO**

- **Foglio 21 P.IIa 81 sub.11**

Piena e intera Proprietà di un Appartamento ubicato nel Comune di Paterno (Pz) in Via Limanti Rotabile n.54, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Paterno (Pz) al Foglio 21 P.IIa 81 sub.11 categoria A/2 di classe 4 – 6,5 vani, rendita 352,48 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è composta da un ingresso, un soggiorno, cucina, un lungo disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio, il predetto appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono in marmo, le



pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in legno con vetrocamera, confina a nord e ad ovest con la p.lla 81 e a sud ed est con altra u.i.u.

**Prezzo base: 116.350,00 €**

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

**- Foglio 21 P.lla 81 sub.11 - C.F. del Comune di Paterno (Pz).**

L'unità immobiliare contraddistinta con P.lla 81 sub.11 del Foglio 21 del Comune di Paterno (Pz), censita al catasto fabbricati, è stata donata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED], con Atto pubblico del 20/09/2006 Rep. 39234, Notaio Guerriero Nicola.

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.**

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito con Nulla osta rilasciato in data 23/05/1975 prot.n.1553, successivo nulla osta del 12/06/1976 pratica n.97 e Concessione edilizia in sanatoria n.85 prot.n.4535 del 25/03/2004.

Dalla documentazione reperita al Comune di Paterno (Pz), in merito agli ultimi elaborati in atti (C.e. in sanatoria), si evince che l'unità immobiliare (P.lla 81 sub.11) non è regolare sotto il profilo urbanistico, poiché si evincono alcune difformità di diversa distribuzione interna in quanto è stato creato un ripostiglio sottraendo superficie ad una camera da letto oltre che è stato abbattuto un tramezzo, a riguardo della variante prospettica, nel vano cucina-soggiorno è stata modificata un'apertura da portafinestra a finestra ed è stata aperta un' ulteriore portafinestra. Inoltre il vano della camera da letto matrimoniale, in confronto al progetto, è stato frazionato dall'altra unità immobiliare adiacente (altra proprietà), ed accorpato all'unità oggetto di pignoramento, infine si evince che il balcone laterale è stato in parte chiuso da una veranda. Tali difformità possono essere sanate con una S.c.i.a. alternativa al P.d.c. I costi della pratica si aggirano a circa **1.000,00 €**.

Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare (P.lla 81 sub.11) non è regolare sotto il profilo catastale, poiché nella realtà è stato creato un ripostiglio sottraendo superficie ad una camera da letto e all'interno dello stesso è stata aperta una finestra, mentre nel vano cucina-soggiorno è stata modificata un'apertura da portafinestra a finestra ed è stata aperta un ulteriore portafinestra, infine si evince che il balcone laterale è stato in parte chiuso da una veranda. Tali difformità possono essere sanate con una variazione catastale. I costi della pratica si aggirano a circa **500,00 €**.



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

L'unità immobiliare pignorata (P.IIa 81 sub.11) è occupata dal Sig. [REDACTED].

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

Comune di Paterno, Fascia/Zona Periferica-Periferia edificata: Abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 2,0 a 2,5, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 2,4 €/mq x mese per l'abitazione che moltiplicato per la sua superficie si avrà il seguente valore:

- **Catasto Urbano: Foglio 21 P.IIa 81 sub.11 – Abitazione Terzo piano**

Sup. resid: 136 mq. + 3 mq. (sup. balconi al 30 %) = 139 mq.

139 mq. x 2,4 €/mq. x mese = **333,60 €/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 oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

**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 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 Paterno (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 Periferica-Periferia edificata di Paterno (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 Paterno (Pz) (Foglio 21 P.IIa 81 sub.11)**

- Valore applicabile: minimo 500 €/mq – massimo 640 €/mq
- Catasto Urbano: Foglio 21 P.IIa 81 sub.11 – Abitazione Terzo piano

Sup. resid: 136 mq. + 3 mq. (sup. balconi al 30 %) = 139 mq.

Superficie residenziale abitazione: = 139 mq. x 850 €/mq. = 118.150,00 €

Dall'importo uscente di 118.150,00 € si vanno a detrarre i costi per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 300,00 €, i costi per la pratica di sanatoria al Comune di circa 1.000,00 € ed i costi di variazione catastale di circa 500,00 €, quindi si avrà:

118.150,00 € - 300,00 € - 1.000,00 € - 500,00 € = **116.350,00 €**

**Totale Massa Patrimoniale: 116.350,00 €**

**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.**

Il debitore esecutato Sig. [REDACTED] dalla data del pignoramento risiede nel Comune di Paterno (Pz) in Via Limanti Rotabile n.54, come si evince dal certificato di residenza storico del Comune di Paterno (Pz) del 09/09/2023. (In allegato)

Il debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (Pz) il [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] a Paterno (Pz) in regime di comunione dei beni. In data 26/07/2007 con atto a rogito del Notaio Simone Beatrice del distretto notarile di Potenza-Lagonegro e Melfi i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con



sentenza del Tribunale di Potenza n.209/2017 in data 16/02/2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Il debitore esecutato il 23/07/2023 ha contratto matrimonio con [REDACTED] nata nella [REDACTED] a il [REDACTED], in regime di comunione dei beni.

Potenza lì, 18/04/2024

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

