



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

R.G.E. n° 103/1991



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



"PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE"



in

DANNO di

XXXXXXXXXX



Udienza del 29/10/2019



IL GIUDICE

DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Daniela DI GENNARO



IL C.T.U.

geom. Lauciello Francesco



Geom. Francesco Lauciello - Via Sanremo n° 89 – 85100 Potenza - Tel./Fax 0971/442612

Email: lauciello.f@libero.it – Pec: francesco.lauciello@geopec.it



PERIZIA

- Incarico pag. 3 - 4
- Cronologia pag. 4 - 5
- Sopralluoghi ed Accertamenti pag. 5 - 6
- Atti istruttori pag. 6 - 7
- Risposta ai quesiti pag. 8 - 23

ALLEGATI

- Allegato 1_Documentazione catastale
- Allegato 2_Verbale di sopralluogo e rilievi
- Allegato 3_Documentazione fotografica
- Allegato 4_Estratto di matrimonio
- Allegato 5_Documentazione Tecnica Comune di Lavello-PZ
- Allegato 6_Certificato di residenza storico
- Allegato 7_Planimetrie unità immobiliare
- Allegato 8_Ispezione formalità
- Allegato 9_Valori OVI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento n° 103/1991 di Espropriazione Immobiliare in *DANNO* di XXXXXXXXXX

I. INCARICO

Con decreto del 09/05/2019 la S.V. nominava lo scrivente geom. Francesco Lauciello, iscritto regolarmente all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Potenza con n° 2526, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto, il quale dopo aver dato le proprie generalità prestava giuramento accettando l'incarico conferito.

Il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

QUESITI FORMULATI

➤ QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

➤ QUESITO n. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

➤ QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

➤ QUESITO n. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

➤ QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

➤ QUESITO n. 6:

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

➤ QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

➤ QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

➤ QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

➤ QUESITO n. 10:

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

➤ QUESITO n. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

➤ QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione dei beni.

➤ QUESITO n. 13:

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

➤ 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.

II. CRONOLOGIA

Il sottoscritto dopo aver acquisito, in via preliminare, le documentazioni cartografiche: *stralcio della mappa catastale, visura e planimetria dell'unità immobiliare*, (vedi Allegato 1 - Documentazione catastale), utili per l'individuazione del bene immobile oggetto del pignoramento sito nel Comune di POTENZA alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via Delle Macine) come di seguito descritto:

- *Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2*

Classe 3 Consistenza 8,5 vani; ha comunicato al delegato alla vendita del Bene la data per il sopralluogo ed eseguire i rilievi all'immobile pignorato, che veniva fissato per il giorno 27/06/2019 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di accertamento sito alla Via dell'Agrifoglio n. 85 del Comune di Potenza come da comunicazione del Notaio Di Lizia (vedi Allegato 2 – Comunicazione Notaio Di Lizia).

VERBALE DI MANCATO ACCESSO (vedi Allegato 2–Verbale del 27/06/2019) Il giorno 27/06/2019 alle ore 15,30 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, sito *Via dell'Agrifoglio n. 85 del Comune di Potenza*, dove erano presenti oltre al CTU:

- BRANDO Angela, in qualità di *Collaboratore del Notaio DI LIZIA*;
- Geom. GARRAMONE Antonio, in qualità di *Collaboratore del C.T.U.*

Dopo avere atteso per oltre 30 minuti, verificata l'assenza della Sig.ra XXXXXX, i presenti, come sopra indicato, hanno deciso di rinviare il sopralluogo ad altra data da destinarsi.

VERBALE DI ACCESSO (vedi Allegato 2 – Verbale del 18/07/2019). Il CTU ha provveduto a comunicare alla parte “Esecutata” la data per il sopralluogo per eseguire i rilievi dell'immobile che veniva fissato per il giorno 18/07/2019 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di accertamento sito *alla Via dell'Agrifoglio n. 85 del Comune di Potenza*, (vedi Allegato 2 – Comunicazione Sig. XXXXX).

SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il giorno 18/07/2019 alle ore 10,00 il sottoscritto, C.T.U. incaricato, si è recato presso l'immobile sito accertamento sito *alla Via dell'Agrifoglio n. 85 del Comune di Potenza*, dove erano presenti oltre al CTU:

- XXXXXX, in qualità di *Figlio dell'Esecutato*;
- Geom. GARRAMONE Antonio, in qualità di *Collaboratore del C.T.U.* Successivamente il C.T.U., in compagnia delle parti intervenute ha provveduto all'individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, prendendo visione della documentazione cartografica in suo possesso, (stralcio della mappa catastale, visura e planimetria dell'unità immobiliare), *Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani*, ed ha eseguito i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, corredando il tutto con una serie di fotografie (vedi Allegato 3 - Documentazione fotografica).

III. ATTI ISTRUTTORI

Il Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari ha dato incarico di eseguire le dovute verifiche ed accertamenti oltre che determinare il valore di vendita dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare nel procedimento n. 103/1991 in danno di XXXXXX, nata a Cava dei Tirreni (SA) il 18/06/1957, proprietaria per la quota di 1/1 sull'immobile ubicato *alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani*, per aver iscritta ipoteca volontaria in data 13/12/1988 ai nn. 15528/1235 R.P. su contratto di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Cooperativa di Pescopagano a rogito Notar Luigi Gatti in data 24/11/1988 Rep. n. 7315.

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

Il C.T.U. prima di procedere al sopralluogo per avviare le operazioni peritali come da incarico conferitogli dal G.E. nell'udienza del 09/05/2019, presso il Tribunale di Potenza – sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha proceduto preliminarmente alla verifica della documentazione in allegato al fascicolo di cui al procedimento R.G. n° 103/1991 al fine di accertare la completezza e la regolarità dei depositi della stessa nei termini come previsto dall'ex art. 567 del C.p.c..

Dalla verifica della documentazione si è accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della ***Certificazione Notarile Sostitutiva*** la quale contiene le seguenti precisazione in merito all'immobile pignorato:

1. che il bene è pervenuto alla ***Sig.ra XXXXXX***, nata a Cava dei Tirreni (SA) il 18/06/1957, con atto di Donazione, a rogito Notar Libero De Bellis da Potenza, in data 22 Gennaio 1988 Rep. n. 93990, trascritto in data del 19 Febbraio 1988 ai nn. 2307/2027, da parte del Sig. XXXXXX nato a Cava dei Tirreni (SA) il 22/12/1955;
2. che nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato;
3. dal controllo della documentazione si è rilevato che il creditore procedente non ha presentato il certificato di stato civile (aggiornato) dell'esecutato.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto all'acquisizione del certificato di stato civile, rilasciato dal Comune di Potenza, dal quale è risultato che l'esecutato (XXXXXXX) risulta essere coniugata, con COIRO Nicola nato a Potenza il 03/11/1961, dal 23/08/1987 e che con atto del 16/12/1992, a rogito del Notaio dott. Libero De Bellis, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (vedi Allegato 4 - Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Potenza).

Dopo avere accertato quanto sopra riportato, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad inviare alle parti la comunicazione a mezzo PEC della data ed ora del sopralluogo che veniva fissata per il giorno 18/07/2019 alle ore 10,00 presso

l'immobile oggetto di accertamento: *Appartamento ad uso Abitazione ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 piano 1-2* (vedi Allegato 2 – Comunicazione e Verbale di accesso ai luoghi e rilievi).

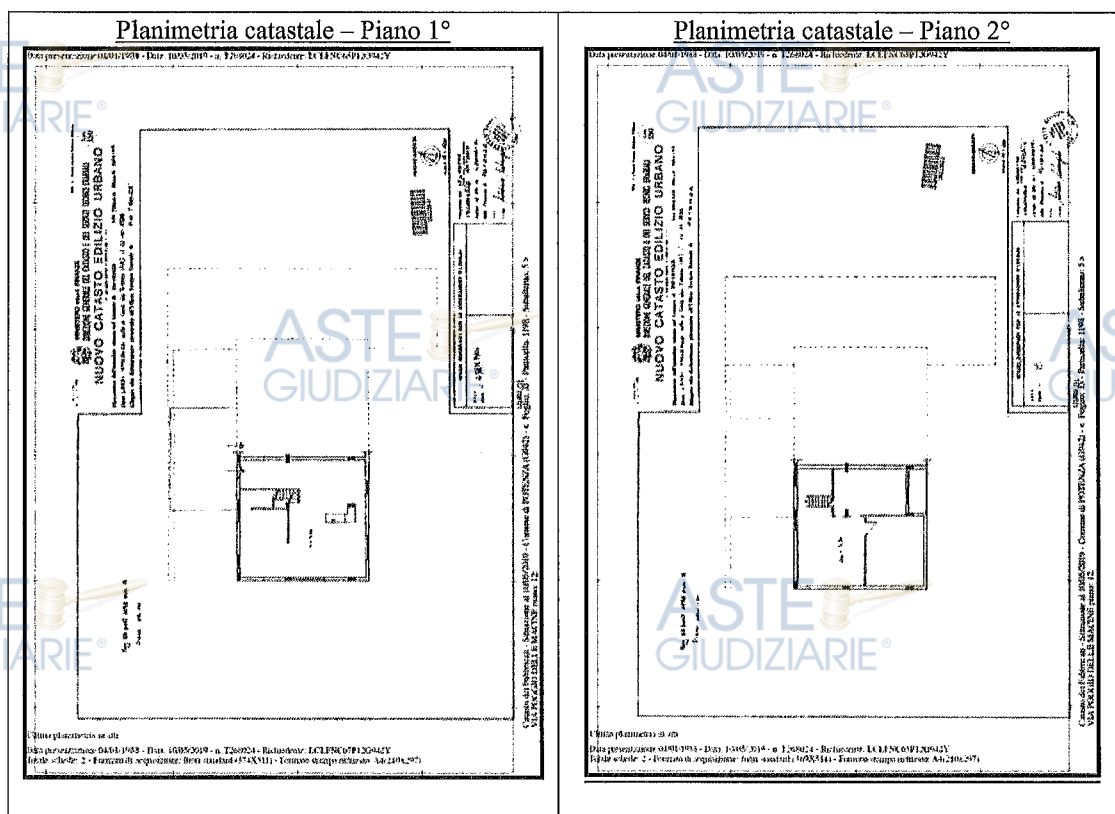
IV. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

➤ QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto del pignoramento risulta essere un immobile, destinato ad Abitazione, ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXX per la quota di 1/1. Detto immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, il tutto come riportato nell'atto di pignoramento. **Pertanto il bene pignorato, per la vendita, può essere considerato come Lotto Unico:**

Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza (PZ), censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, confinante a Nord, Ovest e Sud con corte fabbricato (piazzale), a Est con altra proprietà (sub. 4).



➤ QUESITO n. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il bene oggetto del pignoramento, come riportato al punto 1, risulta essere un appartamento destinato a civile *Abitazione* (A/2), completamente ultimato e rifinito in tutte le sue parti, detto immobile è ricadente nell'abitato del Comune di Potenza alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) e costituisce il seguente lotto:

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, confinante a Nord, Ovest e Sud con corte fabbricato (piazzale), a Est con altra proprietà (sub. 4).

Il Fabbricato dove ubicato l'immobile oggetto di accertamento risulta essere stato realizzato in struttura portante in cemento armato con solai in latero

cemento e copertura con tetto a falde, esso si sviluppa su 3 livelli, di cui un piano Terra e n. 2 livelli in elevazione tutti destinati ad abitazione di cui il 2° piano è costituito da un sottotetto mansardato, collegato al piano 1° da una scala interna in legno.

Il piano 1° e 2°, dove si sviluppa l'appartamento oggetto di accertamento, risulta essere totalmente adibito a Civile Abitazione (A/2) per una superficie utile calpestabile Totale di circa mq. 160,00 così composto:

- 1° piano da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina e bagno avente un'altezza interna di H= 2,85;
- 2° piano da n. 2 camere da letto (di cui una dotata di balcone), salottino e bagno avente un'altezza interna media di H= 2,00.

Inoltre si precisa che l'immobile accertato fa parte di una villetta plurifamiliare e ad essa si accede mediante una stradina privata all'interno di una proprietà privata completamente recintata e dotata di cancello sia carrabile che pedonale, il tutto come bene si evince dalla documentazione fotografica. (vedi foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12).

Foto 1 - Panoramica



Foto 3 - Panoramica

Foto 2 - Panoramica



Foto 4 - Panoramica



Foto 5 – Ingresso u.i.

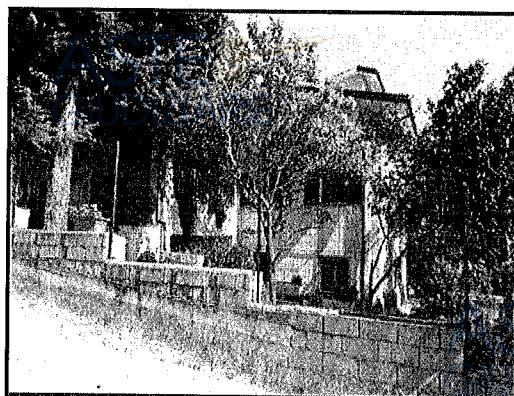


Foto 6 – ingresso

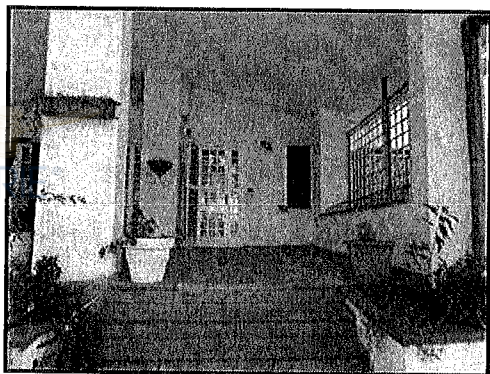


Foto 7 – soggiorno/pranzo



Foto 8 – scala in legno



Foto 9 - salottino



Foto 10 - camera

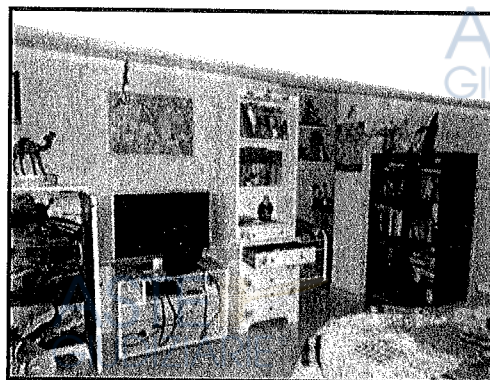
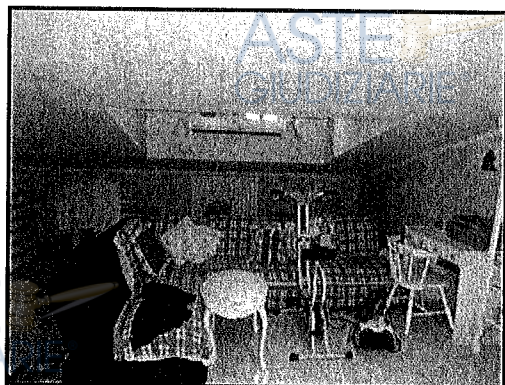


Foto 11 - camera

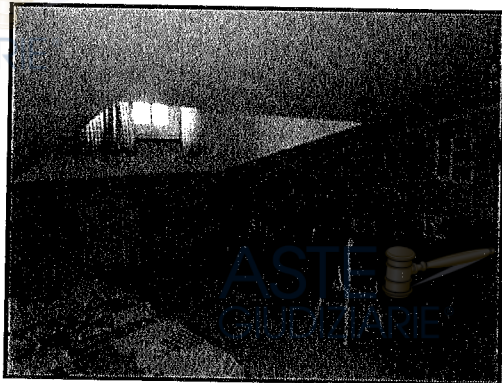
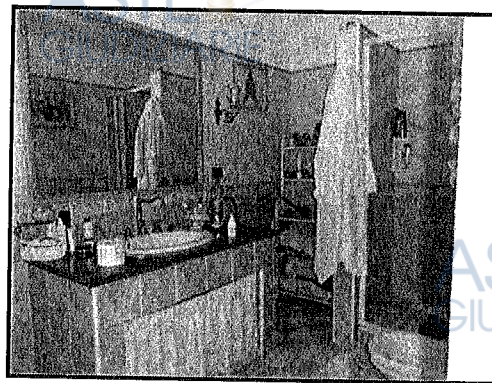


Foto 12 - bagno



Per quanto riguarda le superfici commerciali esse sono state determinate dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri, sia interni che perimetrali, (area di occupazione lorda), oltre che le superfici delle terrazze/balconi sono stati calcolati secondo i criteri (coefficienti) dettati dal D.P.R. n. 138/98 – UNI 1070/2005 che hanno determinato una superficie lorda/commerciale pari a mq. 118,40 (vedi calcolo delle superfici commerciali)

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Totale superficie Lorda Abitazione:
 $\text{Mq. } 95,92 \times 0,50 = \text{Mq. } 47,96$

C. superficie Balcone

$\text{Mq. } 4,14 \times 0,25 = \text{Mq. } 1,03$

Totale Superficie

Commerciale (A+B+C) Totale Mq. 150,00

L'immobile risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. 529 del 11/02/1983 rilasciata a nome del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX il 22/12/1955. Successivamente alla realizzazione del fabbricato è stata inoltrata richiesta di Condono Edilizio, a nome della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 28/03/1986 protocollo n. 1040 pratica n. 1018 (vedi Allegato 6 - Documentazione Tecnica Comune di Potenza).

Per quanto riguarda gli impianti, Termo-idraulico ed elettrico, non è stato possibile accertare se essi sono rispondenti alla vigente normativa (Legge 46/90) in quanto mancante di certificazione, come anche mancante dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Mentre per quanto riguarda il certificato di Abitabilità non è stato possibile acquisirlo, in quanto non presente agli atti del Comune di Potenza.

Per quanto riguarda i costi per la redazione dell'APE per civili Abitazione il prezzo medio è pari ad €. 500,00 + oneri fiscali.

> QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il fabbricato dove è ubicato il bene "immobile" oggetto del pignoramento risulta essere stato realizzato sul terreno privato di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX il 22/12/1955 (p.lla 202), costruito con Concessione Edilizia n. 529 del 11/02/1983 rilasciata a nome del Sig. XXXXXXXXX

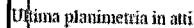
Detto immobile risulta ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, intestato alla Sig.ra XXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/1, il tutto come da visura storica catastale (vedi Allegato 1 – Documentazione catastale).

Si riferisce che i dati identificativi dell'immobile pignorato in piena proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXX sono corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali si riferisce che lo stato dei luoghi dell'immobile è corrispondente alle planimetrie presenti in Catasto (vedi Allegato 1 – Planimetria catastale u.i. sub. 5).

Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 33 particella 1198 sub. 5 piano 1°-2°

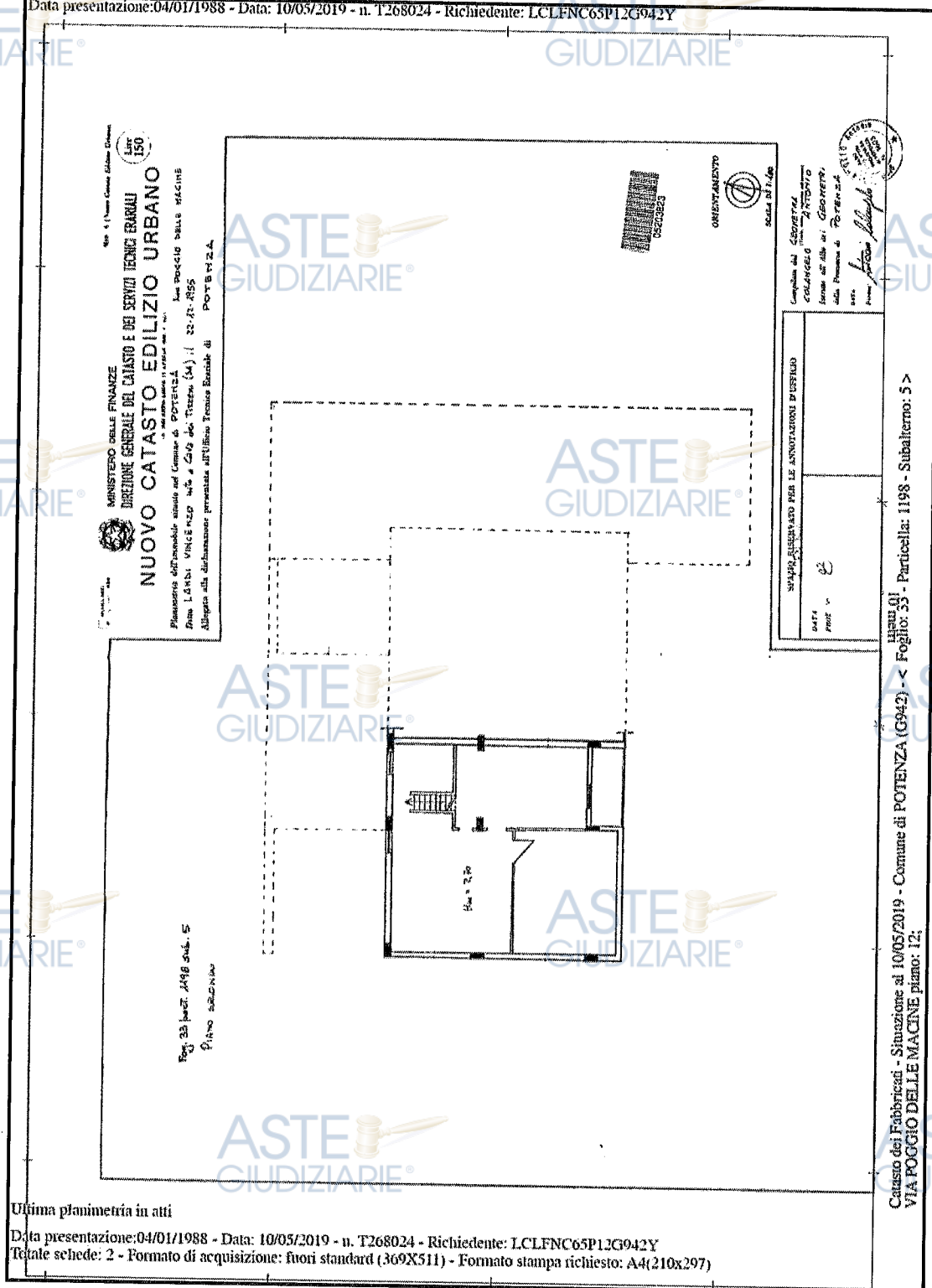
Data presentazione: 04/01/1988 - Data: 10/05/2019 - n. T268024 - Richiedente: LCLFNC65P12G942Y



Data presentazione: 04/01/1988 - Data: 10/05/2019 - n. T268024 - Richiedente: LCLFNC65P12G942Y
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (374X511) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Piano 2°

Data presentazione: 04/01/1988 - Data: 10/05/2019 - n. T268024 - Richiedente: LCLFNC65P12G942Y



Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Dalla conformazione fisica del bene pignorato e per come è strutturato nel suo utilizzo esso esclude ogni possibilità di divisione e pertanto è da considerarsi nella vendita come Unico Lotto così distinto:

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, confinante a Nord, Ovest e Sud con corte fabbricato (piazzale), a Est con altra proprietà (sub. 4).

Il Fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, risulta essere completato in tutte le sue parti, inoltre l'appartamento destinato ad Abitazione risulta essere in uno stato di buona manutenzione (Normale).

Lo stato dei luoghi dell'immobile risulta conforme allo stato catastale. L'immobile risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 529 del 11/02/1983 rilasciata a nome del Sig. XXXXXXXXXXXX il 22/12/1955. Successivamente alla realizzazione del fabbricato è stata inoltrata richiesta di Condono Edilizio, a nome della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 28/03/1986 protocollo n. 1040 pratica n. 1018 in attesa di definizione per integrazione documentazione e versamenti (vedi Allegato 6 - Documentazione Tecnica Comune di Potenza).

PREZZO BASE Euro 135.000,00

(diconsi Euro centotrentacinquemila/00)

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il 18/06/1957, mediante atto di Donazione, a rogito Notar Libero De Bellis da Potenza, in data 22 Gennaio 1988 Rep. n. 93990, trascritto in data del 19 Febbraio 1988 ai nn. 2307/2027, da parte del Sig. XXXXXXXXXXXX il 22/12/1955 (vedi Allegato 1 – Documentazione catastale visura storica).

➤ QUESITO n. 6:

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

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza, è emerso che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 529 del 11/02/1983 rilasciata a nome del Sig. XXXXXXXX il 22/12/1955. Successivamente alla realizzazione del fabbricato è stata inoltrata richiesta di Condonò Edilizio, a nome della Sig.ra XXXXXXXX, in data 28/03/1986 protocollo n. 1040 pratica n. 1018 in attesa di definizione per integrazione documentazione e versamenti (vedi Allegato 6 - Documentazione Tecnica Comune di Potenza).

Si precisa che dalla consultazione dei grafici di progetto allegati alla richiesta di Condonò Edilizia, è stato possibile accertare la corrispondenza con lo stato dei luoghi tranne qualche piccola modifica interna di tramezzature.

Inoltre si precisa che, dalle informazioni acquisite presso l'ufficio

➤ Tecnico del Comune di Potenza, si è accertato che detta pratica di Sanatoria Edilizia è in attesa di definizione per integrazione di documentazione e dei versamenti per i quali si sono determinati seguenti costi:

- Costi per Oblazione Condono Edilizio circa €. 7.000,00;
- Costi per Oneri di Concessione Edilizia circa €. 2.000,00;
Costi per redazione di Certificato di idoneità Statica/Sismica con deposito Genio Civile circa €. 2.000,00;
- Spese Tecniche per la redazione delle integrazioni per la domanda di Condono da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza e variazione catastale si è determinata una spesa di €. 700,00 oltre oneri fiscali;
- Costi per la redazione del Certificato di agibilità e/o abitabilità si è determinata una spesa di €. 500,00 oltre oneri fiscali.

TOTALE COSTI PER CONDONO EDILIZIO €. 12.200,00

➤ **QUESITO N. 7:**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dal sopralluogo e dalle informazioni acquisite si è accertato che l'immobile è attualmente occupato dal nucleo familiare della Sig.ra XXXXXXXXXXXX (vedi Allegato 7 - Certificato di residenza storico).

➤ **QUESITO n. 8:**

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II di Potenza, e come già riportato nella Relazione Notarile si è accertato che sul seguente immobile censito nel Comune di Potenza:

Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al

foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza
8,5 vani, risultano iscritte le seguenti formalità contro:

1. *Iscrizione Ipotecaria* volontaria a garanzia di Mutuo del 13/12/1988 ai nn.
15528/1235 a favore della Banca Popolare Cooperativa di Pescopagano
con sede in Pescopagano (PZ) di cui all'Atto Pubblico per Notaio Luigi
GATTI da Potenza del 24/11/1988 R.P. n. 7315.
2. *Iscrizione Ipotecaria* legale del 5/07/2004 ai nn. 13494/3557 a favore della
Soc. S.E.M. S.p.A. con sede in Potenza.

3. *Iscrizione Ipotecaria volontaria RINNOVAZIONE del 22/11/2006 ai nn. 25519/7275 a favore della Banca Popolare Cooperativa di Pescopagano con sede in Pescopagano (PZ) di cui all'Atto Pubblico per Notaio Omero VOMERO da Potenza del 9/03/1987 R.P. n. 10182.*

4. *Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data del 07/06/2011 ai nn. 8252/6380 in RINNOVAZIONE della Trascrizione eseguita il 10/07/1991 al n. 7164 R.P. a favore della Banca Popolare Cooperativa di Pescopagano con sede in Pescopagano (PZ) - (vedi Allegato 8 – visura formalità Esecutato).*

➤ **QUESITO n. 9:**

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato non sono stati rilevati diritti demaniali di superficie e/o di servitù pubbliche.

➤ **QUESITO n. 10:**

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

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato non sono stati rilevati livelli e/o usi civici oltre che oneri di altro tipo.

➤ **QUESITO n. 11:**

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Relativamente alle spese di gestione dell'immobile si precisa che esso è un Fabbricato singolo di proprietà (*Villetta plurifamiliare*) e quindi non ha spese di gestione condominiali.

Per quanto riguarda altre spese dovute a procedimenti in corso non sono state rilevate procedure e/o costi.

➤ **QUESITO n. 12:**

Procedere alla valutazione dei beni.

Alla luce di quanto ampiamente esposto ai *quesiti 1- 2-3 e 4* si è proceduto alla valutazione dell'immobile ed alla formazione dell'UNICO LOTTO al fine di determinare il valore di **vendita** del bene oggetto del pignoramento.

STIMA DEL BENE IMMOBILE

Nella stima in esame, per quanto riguarda i criteri adottati, si è ricercato il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione con immobili simili per caratteristiche esistenti in zona, i quali sono stati nel recente passato e tuttora oggetto di compravendita.

Inoltre si precisa che nella determinazione del valore medio, oltre ad acquisire le dovute informazioni dai *borsini immobiliari (PZ affari)*, contenenti le inserzioni private e le pubblicazioni delle *Agenzie immobiliari (Lucana case, CS Immobiliare, Immobiliare Converti, Preimm Immobiliare e*

Mazzilli Immobiliare) sulle offerte di compravendita di immobili siti nel Comune di Potenza, si è ricercato dalle pubblicazioni dell'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* la quotazione immobiliare per Fascia, Zona, Tipologia e stato di Conservazione.

In definitiva si è effettuata una vasta ed approfondita analisi nella zona dove ubicata l'unità immobiliare oggetto della *Stima* al fine di determinare il prezzo di vendita, in base a considerazioni mirate ed obiettive sul bene da valutare, in considerazione dello stato di commerciabilità della zona presa in esame, l'ambito del contesto urbano, la loro consistenza, e delle condizioni di manutenzione dello stesso.

Da dette analisi si sono rilevate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghe situazioni, in relazione alle quali si sono fissate le dovute considerazioni *tecnico-economiche*, necessarie per i conteggi estimativi,

che in definitiva hanno fatto sì che si potesse determinare il valore dell'immobile, attribuendo i seguenti *costi unitari* al metro quadrato di superficie commerciale lorda, per immobili ricadenti nell'ambito del Comune di Potenza, *in fascia Periferica, in zona C.da Costa della Gaveta, destinati ad Abitazione ed aventi caratteristiche del tipo Ville e Villini con uno stato conservativo Normale*, come riportato dai dati O.V.I delle quotazioni immobiliari, i valori unitari variano da un Min. di €. 1.200,00 ad un Max di €. 1.500,00 e dei quali, visto lo stato conservativo del fabbricato "Buono", si è preso in considerazione il valore *Minimo* pari ad €. 1.200,00/mq (vedi Allegato 9 - rif. 2° semestre anno 2018).

Pertanto, nella stima del bene oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare i sopralluoghi e ad eseguire i rilievi necessari per la determinazione delle superfici commerciali degl'immobili, (vedi Allegato 7_Planimetrie unità immobiliare Piano 1°-2°), il tutto necessario per determinare la superficie lorda/commerciale al fine di attribuire il *valore dell'immobiliare*, oltre che si ritiene opportuno applicare, ai valori sopra riportati, un coefficiente correttivo (K) di 0,75 (per lo stato di vetustà dell'immobile – circa 35 anni).

Detto coefficiente viene confermato anche dalla considerazione che il fabbricato (Villetta plurifamiliare), dove è ubicato l'immobile oggetto di accertamento, risulta essere ubicato in un'area priva di servizi con collegamenti stradali precari (strade interpoderali poco comode).

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, si sono adottati i criteri contenuti nella norma UNI 10750 e nel D.P.R. n.138/98 prendendo in considerazione la superficie lorda dell'*unità immobiliare* (la somma delle superfici coperte comprensive dei muri interni e perimetrali).

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza

8,5 vani, confinante a Nord, Ovest e Sud con corte fabbricato (piazzale), a Est con altra proprietà (sub. 4).

METODO PER COMPARAZIONE (VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Dai rilievi effettuati, si sono riscontrati i seguenti dati metrici:

PIANO 1°

☐ Abitazione superficie lorda mq. 101,00

PIANO 2°

☐ Abitazione superficie lorda mq. 49,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 101,00 + 49,00 = MQ. 150,00 da

cui si ottiene il seguente Valore Estimativo del Fabbricato:

CALCOLO DEL VALORE ESTIMATIVO IMMOBILE

V.E. = Superficie commerciale x Valore medio

V.E. = mq. 150,00 x €. 1200,00 x 0,75 = €. 135.000

TOTALE VALORE DEL LOTTO €. 135.000,00
(diconsi Euro centotrentacinquemila/00)

➤ **QUESITO n. 13:**

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

Non si procede ad alcuna valutazione di quota indivisa (*indivisibilità*), in quanto l'immobile è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXX per l'intera quota (1/1).

➤ **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 si riferisce che la residenza odierna ed alla data del pignoramento dell'esecutato, Sig.ra XXXXXXXXX il 18/06/1957, risulta essere Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via Delle Macine) in Potenza (vedi Allegato 5 - Certificato di residenza storico)

Inoltre si riferisce che la Sig.ra XXXXXXXXX ha contratto matrimonio con il Sig. XXXXXX a Potenza il 03/11/1961, in data 23/08/1987 e che con atto del 16/12/1992, a rogito del Notaio dott. Libero De Bellis, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (vedi Allegato 4 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Potenza)

Inoltre si precisa che l'Esecutato (XXXXXX) risulta non essere una persona Giuridica e pertanto non si è acquisito alcun certificato della Camera di Commercio.

Ritenendo di aver cercato di ottemperare a quanto con l'incarico conferitomi, con la presente si ringrazia restando a disposizione per eventuali ulteriori necessità.

Tanto è in grado di relazionare il sottoscritto alla S.V.I., in adempimento all'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere la verità.

Potenza, 6 Agosto 2019

II C.T.U.

(geom. Francesco Lauciello)