

ORIGINALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MARSICO NUOVO



TRIBUNALE DI POTENZA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

N° 132/10 di R.G.E

Oggetto : Stima dei beni pignorati

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi

PROMOSSA da : MPS Gestione Crediti Banca Spa

CONTRO: [REDACTED]

DIFESO dall'Avv. Girolamo Barbato
Avv. Michele Messina

[REDACTED]

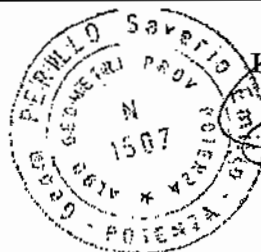
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rivio all'Udienza del 13 Luglio 2012

Potenza li 08 Giugno 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Saverio/Emilio Perillo)

[Signature]

INDICE

1. relazione
2. richiesta di proroga
3. decreto di nomina
4. verbale di giuramento
5. comunicazione
6. verbale d'accesso
7. planimetria Catastale
8. ortofoto
9. ortofoto catastale
10. unita' immobiliare piano terra
11. unita' immobiliare primo piano
12. unita' immobiliare secondo piano
13. visure catastali
14. conteggi calcoli di stima
15. servizio fotografico
16. parcella professionale



TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Ill. ssimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

---0000000---

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N°132/2010 di R.G. Es.

Promosso da : MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.

Contro : [REDACTED]

---0000000---

Nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso dalla MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. in danno dei [REDACTED], con ordinanza del 13.10.2011, la S.V.Ill. ssima si compiaceva di nominare, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Geom. Saverio Emilio Perillo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n° 1507 dal 1972 nonché nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Potenza al n°849 dal 1996.

Nell'udienza del 03 Febbraio 2012, dopo il giuramento di rito, gli si chiedeva di riferire, con relazione scritta, in ordine ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o idoneità e restituisca gli atti senz'atra attività, ma dopo che il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da escludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente, descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e dalla consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
6. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
7. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti in cidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
8. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



9. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40,co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione del riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46,co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6 della citata legge 47/85;
10. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazione di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
11. corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché " pdf " per Adobe Acrobat) o equivalente - di planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni , alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
12. estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Tutto ciò premesso, in conseguenza dello studio degli atti per cui è proceduto, dai rilievi acquisiti nella fase d'accesso del che è verbale, dagli atti probanti riscontrati nel fascicolo di causa, lo scrivente rassegna quanto segue in esecuzione del mandato ricevuto.

PARTI ESECUATE

Nell'atto di pignoramento con cui l'attore procedente promuoveva l'azione di merito con iscrizione a ruolo al n° 132/10, venivano sottoposto a esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà:

A) 1/1 dell'intera piena proprietà, di cui 1/5 di proprietà del solo [redacted] e 4/5 di proprietà di [redacted] per le quote a ciascuno spettanti sull'intera massa comune, della seguente consistenza immobiliare sita in Marsico Nuovo.

Intero fabbricato di civile abitazione in Marsico Nuovo alla Via Capano n.25, da cielo a terra, sviluppatesi su tre livelli (piano terra, primo e secondo) composto dalle seguenti unità immobiliari: appartamento al primo piano di vani catastali tre e cinquanta;- appartamento al secondo piano di vani catastali quattro e cinquanta; - locale deposito al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati ventinove (mq 29); confini: Via Capano, Salita Cattedrale, [redacted] salvo altri: dati catastali nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsico Nuovo al foglio 37, particelle: 98 sub.3 e 109 sub.2, graffate, Via Capano n.23, piano primo, categ. A/3, classe 5, vani 3,50, R.C. Euro 198,84; 98 sub.4 e 109 sub.3, graffate, Via Capano n.25, piano 2, categ. A/3, classe 5, vani 4,5,

R.C. Euro 255,65; -109 sub.1, Via Capano n.21, piano Terra, catg. C/2, classe 7, mq 29, R.C. Euro 52,42.

INDAGINI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento al verbale d'accesso del 28.03.2012, lo scrivente riferisce che in seguito ad avviso con RR n°13944633305-3 e n°13944633306-4 del 14.03.2012, in questo giorno e all'ora stabilita, sul luogo, erano presenti i convenuti [REDACTED] che, favorendo l'accesso ai locali oggetto d'indagine, fornivano tutte le informazioni necessarie.

Il sottoscritto dopo aver accertato, in raffronto, lo stato di fatto dei beni esecutati con i dati catastali e quanto disposto nell'atto di pignoramento, alla presenza costante degli intervenuti, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo il servizio fotografico e i rilievi metrici delle tre unità immobiliari eseguite.

RISPOSTA AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N°1 e 2

"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. ecc."

Negli atti di procedura è presente, in allegato alla Istanza di vendita, la Certificazione Notarile per notar Avv. Luigi Capobianco Notaio in Altavilla Salentina (Sa), in cui si attestava che i beni pignorati, come sopra descritti e generalizzati per le quote specificate, risultano di proprietà dei [REDACTED]

Inoltre, si certificava la legittimità della piena proprietà in capo ai convenuti nel ventennio cioè, dal 1990 al 03.02.2011.

Stante ciò, considerato che l'istanza di vendita è stata depositata il 26/01/2011, il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto segue in relazione al comma 2 dell'art.567 c.p.c.:

1. La documentazione presentata in allegato alla certificazione notarile risulta regolare in quanto rilasciata nei tre mesi successivi alla data del deposito dell'istanza di vendita.
2. I beni oggetto del pignoramento corrispondono sia a quelli identificati nella certificazione notarile che a quelli esistenti in loco.
3. La certificazione notarile ha dimostrato nel ventennio la piena proprietà sui beni staggiati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

"se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ecc."

Per quanto accertato e documentato, l'iter procedurale espropriativo può procedere in quanto la documentazione presentata dalla parte attrice è completa per tutti i beni esecutati. In atti non esistono beni che per mancata documentazione di procedura debbano essere esclusi dalla vendita.

POSTA AL QUESITO N° 4

descrizione dell'immobile pignorato, con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento";

La scorsa dell'atto di pignoramento del 30.10.2010 e dalle risultanze ottenute con l'accesso per il 28.03.2012, lo scrivente in data 13.03.2012 effettuava le visure presso l'U.T.E. di Potenza, accertando e verificando la consistenza dei beni esecutati, che, con variazioni nell'anno 2007, risultavano i seguenti diversi identificativi catastali:

1. L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento al numero di particella 109 sub.1, oggi risulta variata nel n. 737 sub.7, ubicata al piano terra di via Capano n°23 e qualificata nella Categoria C/2, Classe 4 e con una consistenza catastale di mq 12,00 anziché mq 29.

Detto bene in seguito alle misurazioni effettuate nella fase d'accesso risulta nello stato di fatto con una superficie commerciale di mq 47,13.

Dalle visure effettuate, in atti del Catasto, detta unità immobiliare, risulta intestata a:

- [redacted] per i diritti di 1/5 di proprietà;
- [redacted] per i diritti di 4/5 i regime di comunione di beni;

2. L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento al numero di particella 98 sub.3 e 109 sub. 2 (graffate), oggi risulta variata nel n.737 sub.3 e n.737 sub.5 (graffate), ubicata al primo piano di via Capano n°23 e qualificata nella Categoria A/3, Classe 5 con una consistenza catastale di vani 3,5 e una superficie commerciale di mq 74,82.

Detto bene, in atti del catasto, risulta intestato a:

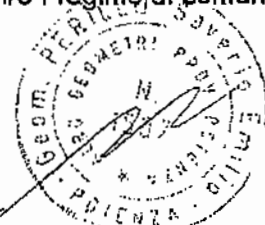
- [redacted] per i diritti di 1/5 di proprietà;
- [redacted] per i diritti di 4/5 i regime di comunione di beni;

3. L'unità immobiliare riportata nell'atto di pignoramento al numero di particella 98 sub.4 e 109 sub. 3 (graffate), oggi risulta variata nel n. 737 sub.4 e n.737 sub.6 (graffate), ubicata al secondo piano di via Capano n°25 e qualificata nella Categoria A/3, Classe 5 con una consistenza catastale di vani 4,5 e una superficie commerciale di mq 87,87.

Come così censito, detta unità immobiliare, in atti del catasto risulta intestata a:

- [redacted] per i diritti di 1/5 di proprietà;
- [redacted] per i diritti di 4/5 i regime di comunione di beni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Come già riferito il compendio pignorato risulta costituito da due appartamenti e un locale deposito, tutti ubicati nello stesso stabile su diverso livello e con accessi plurimi esterni.

L'immobile in parola, ^{il}ricastonato nella cinta del centro storico del Comune di Marsico Nuovo, si compone nell'insieme con altri fabbricati in un unico comparto costruito in epoca molto antica e sicuramente prima del 1920.

Dopo gli eventi sismici degli anni 80-90, il fabbricato in parola è stato totalmente ristrutturato con interventi di adeguamento sismico ai sensi della legge 219/81.

Ad oggi, il servizio fotografico allegato dimostra l'ottimo stato di conservazione dell'intero stabile e dell'interno degli appartamenti che rispettando la tipologia economico-popolare risultano divisi nei vani in modo razionale e igienico.

Dalle misurazioni effettuate nella fase d'accesso, il sottoscritto ha rilevato l'attuale stato di fatto di ogni singola unità immobiliare ed ha accertato le seguenti superfici commerciali:

➤ Piano terra, locale deposito	mq	52,14
➤ Primo piano, unità abitativa	mq	74,82
➤ Secondo piano, unità abitativa	mq	87,87
Per un totale di superficie commerciale di	mq	214,83

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

"dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato ecc."

Per quanto constatato, il sottoscritto riferisce che tutte le unità immobiliari su menzionate sono in possesso dei [redacted] e che gli stessi o parte di essi non sono possedute da terzi.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;"

In merito si riferisce che [redacted] e [redacted] ivi residente alla [redacted], risulta coniugato, in regime di comunione di beni, con la [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AL QUESITO N° 7

"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ecc."

Per quanto richiesto, lo scrivente riferisce che le unità immobiliari oggetto del pignoramento non hanno nessun vincolo condominiale se non quelli strutturali regimentati dal c.p.c. e che l'intero stabile rientra nei vincoli del centro storico del Comune di Marsico Nuovo.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

Per quanto riscontrato nella certificazione notarile del 20.04.2011 si riferisce che non esistono altri creditori oltre a quelli costituiti in giudizio e che l'intero fabbricato, ad oggi, non è gravato da vincoli condominiali anche di natura economica ai fini della gestione delle unità in parola.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

"riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché ecc. "

Per quanto già riferito, si chiarisce che le origini delle unità immobiliari che compongono il compendio esecutato risalgono costruite prima del 1920 e che gli interventi di ristrutturazione, resi ai sensi della legge 219/81, regolarmente finanziati e autorizzati dal citato comune, hanno prodotto aumenti di volumetria nello stato di fatto.

RISPOSTA AL QUESITO N°10

"determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, ecc."

Per esprimere il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, lo scrivente ha ritenuto di dover eseguire una stima comparativa considerando, come parametri, le valutazioni di altre unità immobiliari vendute nella zona del centro storico e aventi le stesse caratteristiche di consistenza, categoria e classe degli immobili oggetto di stima.

Generalmente, il valore di mercato dei fabbricati nell'ambito dello stesso centro urbano, possono variare da quartiere a quartiere, da fabbricato a fabbricato nell'ambito dello stesso quartiere.

Nella stima di merito, lo scrivente ha tenuto conto dello stato di fatto in cui versa l'intero stabile con l'aggiunta di altre valutazioni riguardanti l'anno di costruzione e soprattutto lo stato di conservazione dello stesso dopo il radicale intervento di ristrutturazione e di adeguamento sismico post-sisma. Nel caso specifico si è accertato che se pur la crisi economica attanaglia i mercati, il Comune di Marsico Nuovo risente la positività del promettente sviluppo della Val d'Agri per cui, in questo

...ne, oltre a trovare dei parametri adeguati, c'è la presenza di un mercato immobiliare alquanto
...che conserva, con andamento dignitoso, i prezzi medi praticati nel tempo. Pertanto, con=
...lo stato ottimale in cui versano i beni staggiti, lo scrivente, dopo aver consultato i valori
...ssi dal mercato locale, ha ritenuto opportuno applicare nel calcolo di stima i seguenti prezzi:

...Locale deposito trasformabile in un piccolo negozio disposta al piano terra €/mq 885,00;

...Casa di abitazione disposta al primo piano €/mq 1.100,00;

...Casa di abitazione disposta al primo piano €/mq 1.400,00;

...a notare che nei prezzi indicati, sono state considerate le pertinenze spettanti ai due ap=
...amenti riguardanti il giardino antistante all'unità del 2° piano e la servitù di passaggio che
...lega via Capano alla via Salita Cattedrale attraverso la scala esterna esistente.

...consegue che, per una migliore vendita, è stata necessaria la formazione di tre lotti così com=
...si e valutati nella tabella di calcolo allegata con n°14 dove, è riportato il valore di stima
...l'intero compendio, pari a € 247.032,00, con le seguenti valutazioni parziali riferite alle su argo=
...entate unità immobiliari menzionate:

Lotto n°1:

...Locale deposito posizionato al piano terra di via Capano 23 identificato in catasto al foglio
...37 del Comune di Marsico Nuovo con numero di particella 737 sub.7 censito nella Catego=
...ria C/2, Classe 4 con un consistenza catastale di mq 12,00.

Detto bene ha una superficie commerciale di mq 47,13 e che il suo più probabile valore di
mercato è stimato in € 41.712,00

Lotto n°2:

...Appartamento ubicato al primo piano di via Capano 23 identificato in catasto al foglio 37 del
...Comune di Marsico Nuovo con numero di particella 737 sub.3 e 737 sub.5 (graffate), e censito
...nella Categoria A/3, Classe 5 con un consistenza catastale di vani 3,5.

Detto bene ha una superficie commerciale di mq 74,82 e il suo più probabile valore di mercato
è stato stimato in € 82.302,00

Lotto n°3:

...Appartamento sito al secondo piano di via Capano 25 identificato in catasto al foglio 37 del
...Comune di Marsico Nuovo con numero di particella 737 sub.4 e 737 sub.6 (graffate), censito
...nella Categoria A/3, Classe 5 con un consistenza catastale di vani 4,5.

Detto bene ha una superficie commerciale di mq 87,87 e che il suo più probabile valore di
mercato è stato stimato in € 123.018,00

Per quanto concerne la regolarità catastale di dette unità, lo scrivente riferisce che le stesse sa=
...ranno sottoposte a un successivo accertamento e che le eventuali irregolarità riscontrate, saranno
...oggetto di variazioni catastali.

CALCOLO DELLA QUOTA IDEALE

Considerato che nella fattispecie i beni staggiati risultano comuni e indivisi, il sottoscritto ha ritenuto opportuno dover calcolare le seguenti quote ideali spettanti ad ognuno dei convenuti ripartendo il valore di stima dell'intero comparto, pari a € 247.032,00, nella porzione di 1/5 spettante a [redacted] e in quella dei 4/5 spettante in parte uguale ad entrambe ai citati coniugi

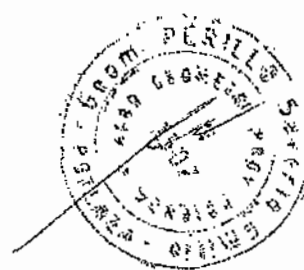
	Porzione di 1/5	Porzione di 4/5	
Proprietà [redacted]:			
Locale Piano terra		€ 16.684,80	
Abitazione primo piano		€ 32.920,80	
Abitazione secondo piano		€ 49.207,20	
Sommano			€ 98.812,80
Proprietà [redacted]:			
Locale Piano terra	€ 8.342,40	€ 16.684,80	
Abitazione primo piano	€ 16.460,40	€ 32.920,80	
Abitazione secondo piano	€ 24.603,60	€ 49.207,20	
Sommano	€ 49.406,40	€ 98.812,80	€ 148.219,20
Torna come sopra l'intero valore di stima del compendio			€ 247.032,00

In definitiva la quota ideale sull'intero compendio spettante:

alla [redacted] è pari a € 98.812,80

al [redacted] è pari a € 148.219,20

Torna l'intero valore del compendio pari a € 247.032,00



CONCLUSIONI

Per quanto relazionato e accertato, il sottoscritto C.T.U. riferisce che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio ammonta a € 247.032,00.

Di conseguenza, per poter eseguire una migliore vendita i beni che compongono lo stesso sono stati divisi in tre lotti come appresso indicati:

Lotto n°1: Locale deposito disposto al piano terra di via Capano 23 identificato in catasto al foglio 37 del Comune di Marsico Nuovo con numero di particella 737 sub.7 di cui il più probabile valore di mercato ammonta ad € 41.712,00.

Lotto n°2: Appartamento ubicato al primo piano di via Capano 23 identificato in catasto al foglio 37

del Comune di Marsico Nuovo con numero di particella 737 sub.3 e 737 sub.5 (graffate)
di cui il più probabile valore di mercato è stato stimato in € 82.302,00.

lotto n°3: Appartamento sito al secondo piano di via Capano 25 identificato in catasto al foglio 37
del Comune di Marsico Nuovo con numero di particella 737 sub.4 e 737 sub.6 (graffate),
di cui il più probabile valore di mercato è stato stimato in € 123.018,00

Nei prezzi applicati per ottenere il valore di stima dei due appartamenti, sono state considerate le
pertinenze spettanti riguardanti il giardino antistante all'unità del 2° piano e la servitù di passaggio
che collega via Capano alla via Salita Cattedrale attraverso la scala esterna esistente.

l'intero fabbricato è stato sottoposto agli interventi di ristrutturazione e adeguamento sismico ai
sensi della Legge 219/81 e succ. mod.

Come indicato, considerato che i beni staggiti risultano comuni e indivisi, lo scrivente ha ritenuto
opportuno dover ripartire il valore di stima dell'intero compendio nelle due quote ideali spettanti ai
convenuti e quindi si è stabilito che la quota ideale spettante alla [redacted] è pari a €
148.219,20 mentre quella spettante alla consorte, [redacted] è pari a € 98.812,80.

Infine, si ribadisce che per quanto concerne la regolarità catastale delle nominate unità immobiliari,
le stesse, saranno sottoposte ai successivi accertamenti di merito e all'introduzione di variazioni
qualora si dovessero riscontrare eventuali irregolarità.

Tanto riferisce il sottoscritto in esecuzione del ricevuto incarico e resta a disposizione per eventuali
chiarimenti.

Potenza 08 Giugno 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(Geom. Saverio Emilio Perillo)



ASTE
GIUDIZIARIE.it