

TRIBUNALE DI POTENZA



SETTORE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura PROMOSSA DA:



ASTE GIUDIZIARIE.it
CONTRO:



R.G.e. N. 145/2016

G.E. DOTT.SSA DANIELA DI GENNARO

RELAZIONE PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.T.U.

Arch. Roberta Esposito

ASTE GIUDIZIARIE.it



Sommario

Premessa	4
Fatto e Diritto.....	4
Operazioni peritali.....	4
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	6
Unità negoziale N.1.....	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
Unità negoziale N.1.....	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
Lotto unico	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	13
Lotto unico.	13
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	15
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	15
Unità negoziale n. 1.....	15
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
Lotto unico.	17
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
Lotto unico.	18
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	20
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	21
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	22
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	23
	2



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	27
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.....	28
Sottoscrizione della CTU.....	28



Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Esposito, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 1104, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini n. 98, è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R. G. E. n. 145/2016, con provvedimento del G.E Dott.ssa Daniela Di Gennaro in data 16/06/2018.

Fatto e Diritto.

La procedura esecutiva immobiliare in oggetto fu promossa dall'originario creditore precedente [redacted] e per essa dalla mandataria [redacted] con atto di pignoramento in data 24/11/2016 contro [redacted] nata a [redacted]

Operazioni peritali.

Considerando che il giuramento di rito della scrivente C.T.U. è avvenuto senza la presenza delle parti, la sottoscritta provvedeva a convocare le stesse onde dare inizio alle operazioni peritali a mezzo nota Pec e raccomandata A/R rimesse in data 28/06/2018 (Allegato01_Convocazioni).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13.07.2018, presso l'immobile di via Roma n. 100 in Venosa (Pz), alla presenza della esecutata, la sig.ra [redacted] del custode giudiziario avv. Anna Catale (Allegato02_VerbaileAccesso).

In tale occasione, il CTU individuava e visionava l'immobile oggetto di stima, redigendo i primi rilievi fotografici ed assumendo informazioni utili ad inquadrare le tematiche necessarie.

Acquisita la conoscenza dei luoghi e le necessità istruttorie, si provvedeva a richiedere la necessaria documentazione al Comune di Venosa.

La richiesta veniva inoltrata con mail pec del 27/08/2018 (Allegato03_RichiestaDocumentazione).



Quindi, acquisita la necessaria documentazione, procedeva alla stesura della presente relazione con rispetto formale e sostanziale delle prescrizioni e dei quesiti formulati dal G.E in sede di affidamento dell'incarico.



CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.



La documentazione depositata ex art. 567 cpc dal procedente è rappresentata dalla certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione sostitutiva è stata redatta dal Notaio [redacted] con studio in [redacted]

Come da nota di trascrizione NN 22231/18932 del 28/12/2016, l'immobile pignorato è così identificabile:

Unità negoziale N.1

Abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di Venosa, in via Roma n. 100 al piano 1-T, riportata in Catasto fabbricati di Venosa al fl. 78 part. 744, sub 8.

Per tale unità negoziale, la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

Sono pertanto stati acquisiti presso il Comune di Venosa direttamente i certificati di stato civile e di matrimonio dell'esecutata (per l'esame del quali si rinvia al quesito n. 14).



**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti
ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di
ciascun lotto.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto unico

Il lotto in esame è costituito da una abitazione di tipo economico che si sviluppa su 2 livelli di pari estensione superficiale.

Il piano terra possiede un ingresso che immette direttamente su via Roma al civico n.100.

Tale ingresso conduce ad un piccolo disimpegno su cui affacciano un bagno, una cucina soggiorno e la scala interna per salire al 1° livello, dove sono posizionati, tramite ulteriore disimpegno, la camera da letto ed un bagno di poco sfalsato e di altezza utile di soli ml. 1.85; confina con particella 745 a sud-est, con via Roma a nord ovest, con Vico degli Orti a sud ovest, con particella 1069 a nord est,

La superficie lorda totale è di mq. 61, come detto equamente ripartita sul 2 livelli.

La costruzione risale ai primi del 1900 e forse è addirittura antecedente al secolo scorso.

Nella certificazione notarile depositata in atti, si risale fino ad un atto di compravendita degli immobili di che trattasi dell'11/01/1911.

L'esecutata ha acquistato a sua volta in data 05/07/2005, procedendo ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, con una diversa distribuzione delle superfici e quindi producendo un nuovo deposito catastale con la planimetria aggiornata e l'unificazione delle 2 particelle in cui era costituito l'immobile in un'unica particella.

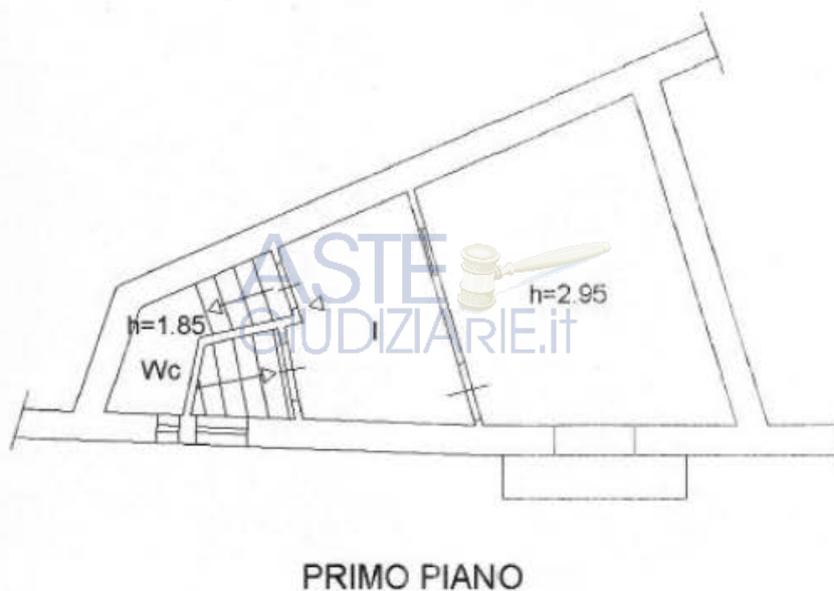
Si tratta di una costruzione in muratura portante con solai in travetti di acciaio.

Le planimetrie dello stato di fatto coincidono con quelle depositate al catasto ed illustrano la consistenza dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





La planimetrie dello stato di fatto coincidono con le planimetrie catastali di cui all'Allegato06_PlanCatImmobilie.

La quantificazione delle superfici nette e commerciale è avvenuta con riguardo alle indicazioni contenute nel "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del 2016.

La qualità delle pavimentazioni e degli apparecchi sanitari è di tipo economico, ma in ottimo stato di conservazione; gli infissi sono in legno con vetrocamera, di fattura recente.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas e termosifoni.

Le foto documentano la situazione descritta (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato04_FotoImmobile).

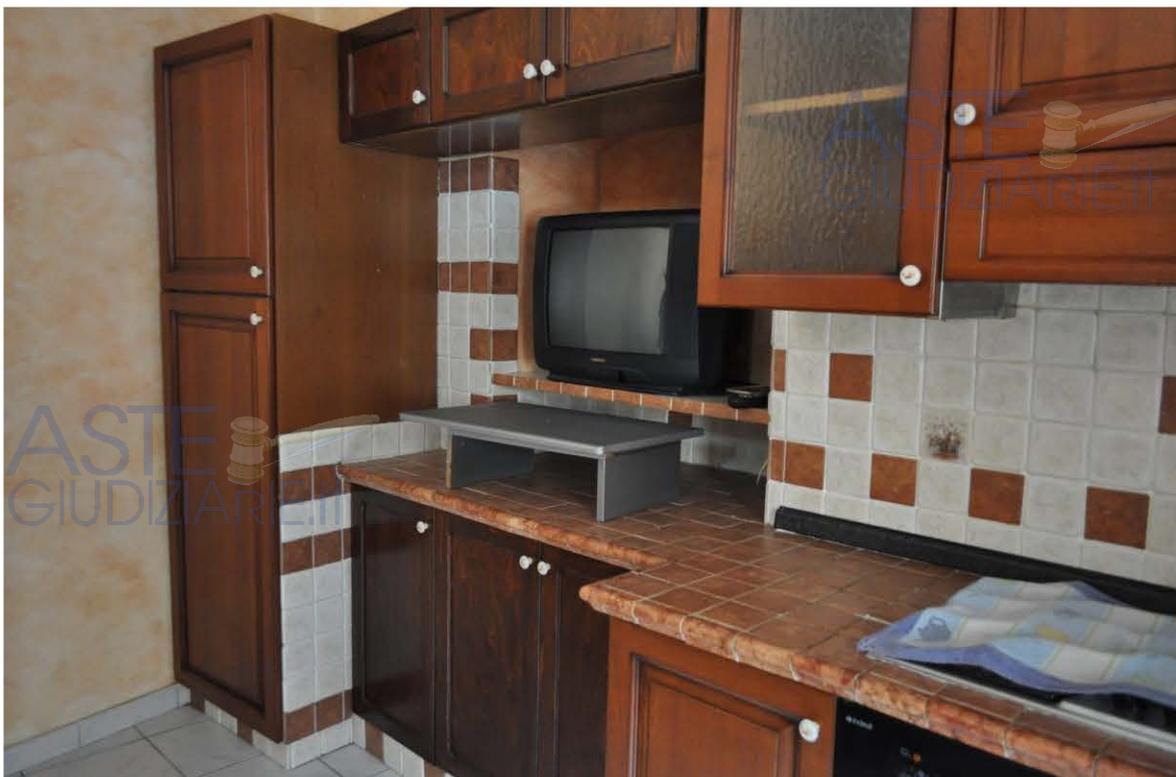


Esterno, via Roma, n. 100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





PT, cucina soggiorno



PT, bagno





P1, particolari camera letto

Non risulta che per l'immobile sia stata redatta la certificazione energetica, di cui al Decreto interministeriale 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (S.O GU 15/07/2015).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.



Lotto unico.

L'immobile oggetto di pignoramento è ad oggi identificato nel C.F. di Venosa, al fl. 78, particella n. 744, sub 8, in atti dal 13/10/2008.

La variazione del 13/08/2008, prot. PZ0273409 è relativa FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13277.1/2008), laddove la fusione è quella degli immobili soppressi, originali di quello pignorato, di cui alla Fl. 78, particella 744, sub 1 e al Fl. 78, particella 744, sub 6.

Si ricostruisce la storia catastale del bene pignorato, risalendo indietro nel tempo a partire dalle evidenze ora riportate, riportando i dati dei 2 immobili che hanno dato luogo alla fusione:

Immobile Fg. 78, part. 744, sub. 1 soppresso in data 13/10/2008;

- in data 22/10/1999, variazione per Atto Pubblico notaio [redacted] 4168,
- in data 1/01/1994, variazione del quadro tariffario,
- in data 1/01/1992, variazione del quadro tariffario,
- in data 30/06/1987, impianto meccanografico.

Immobile Fg. 78, part. 744, sub. 6 soppresso in data 13/10/2008;

- in data 1/01/1994, variazione del quadro tariffario,
- in data 1/01/1992, variazione del quadro tariffario,
- in data 30/06/1987, Implanto meccanografico.

La particella del terreno identificato al Catasto Terreni, su cui il fabbricato è stato costruito, è quella di cui al Foglio 78, n. 744.

I dati acquisiti dall'esperto stimatore e sopra riportati sono identici a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto (atto del dott. [redacted] del 05/07/2005, n. rep 27.757, registrato a Melfi il 06/07/2005, al n. 963.



Per il lotto in esame, la visura catastale storica è contenuta nell'Allegato05_VisuraStoricaImmobile, mentre la planimetria catastale corrispondente è nell'Allegato06_PlanCatImmobile.



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.



L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Venosa (Pz). alla via Roma n. 100, disposto su 2 livelli piano terra (PT) e primo livello (P1); al PT è composto da disimpegno, cucina soggiorno, bagno, scala collegamento piano superiore; al P1 si trovano disimpegno, letto e bagno, per una superficie commerciale di mq 6; confina con particella 745 a sud-est, con via Roma a nord ovest, con Vico degli Orti a sud ovest, con particella 1069 a nord est; ricade dell'Ambito Territoriale urbano e produttivo nel perimetro del Sistema Insediativo – Tessuti di formazione storica prevalentemente residenziale, Contesto A3 – Isolato 15.

PREZZO BASE euro 35.500,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Unità negoziale n. 1.



L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto, per la piena proprietà, nella originaria identificazione al Fl. 78 part. 744 sub 1 e 6, alla Sig.ra [redacted] per atto di vendita a rogito del Notaio [redacted] del 5/07/2005, rep. 27757 racc. 11979, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Il 7/07/2005 al n. 12420/8228. I cedenti erano [redacted], nato a [redacted] per il diritto di usufrutto e dai coniugi in comunione dei beni [redacted] e [redacted]

Copia dell'atto è contenuto nell'Allegato07_AttoNotarileAcquisto.



A [redacted] ed ai coniugi [redacted] gli immobili pervennero dai coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted], nato a [redacted] per atto di vendita del Notaio [redacted] del 10/09/2003, rep 10449,



trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 24/09/2003 al n. 19661/12374.

Ai coniugi [redacted] gli immobili pervennero da [redacted] e [redacted]

A [redacted] gli immobili pervennero per successione legittima di [redacted] con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Venosa l'11/06/1996, Den. 126, Vol 183 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 19/11/1997 al n. 17222/15107.

Ed, infine, [redacted] gli immobili pervennero da [redacted] per atto di vendita del Notaio [redacted] rep 9 registrato a Venosa l'11/01/1911 al n. 50 e trascritto a Potenza il 17/01/1911 ai nn. 871/86862,



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Lotto unico.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in epoca precedente il 1/09/1967.

Per esso, come da mail pec del Comune di Venosa del 26/09/2018 (Allegato08_RispostaPecVenosa), non risultano provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico e non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Il certificato di destinazione urbanistica (Allegato09_CertDestUrbanistica) indica che la particella Fgl 8, Mapp. 744 ricade all'interno dell'Ambito Territoriale urbano e produttivo nel perimetro del Sistema Insediativo – Tessuti di formazione storica prevalentemente residenziale, Contesto A3 – Isolato 15.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



Lotto unico.

L'abitazione risulta libera, ma nella disponibilità della Proprietaria



QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



La verifica di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene oggetto della presente procedura si è conclusa con esito negativo.

In particolare, sul bene di che trattasi, non risultano:

- altre procedure esecutive, oltre quelle già conosciute nell'ambito della presente procedura,
- pendenza di procedimenti giudiziari civili,
 - provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge,
 - provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,
 - l'esistenza di regolamento condominiale,
 - l'esistenza di atti impositivi di servitù,
 - l'esistenza di provvedimento di sequestro penale.

Nell'ambito, invece, degli oneri regolarizzabili nel contesto della procedura, con riferimento alle circostanze evidenziate nel paragrafo 6), si segnala che:

- In relazione alla necessità di acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento ed i locali commerciali si è avanzata la stima di rispettivamente € 200 ed € 200, spese che verranno detratte dal prezzo base d'asta determinato al successivo paragrafo 12.

A supporto delle precedenti affermazioni si riporta l'Ispezione Ipotecaria contenuta nell'Allegato10_IspezioneIpotecaria.



**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su
suolo demaniale.**



Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



Sul bene oggetto della procedura non risultano gravare pesi ed oneri di altro tipo.



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.



Per il bene pignorato non si può parlare di spese di gestione, intese come spese fisse di gestione e manutenzione.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La valutazione del bene di cui al lotto unico individuato per la vendita è stata condotta con riguardo alle prescrizioni ed ai criteri previsti dall'art. 568 cpc modificato dal D.L. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015.

Quindi il passaggio fondamentale è determinare il valore di mercato dei beni in oggetto.

Pertanto, è stato necessario effettuare adeguate ricerche di mercato con metodi e procedimenti appropriati, analizzando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene e, quindi, condizionare "la legge della domanda e dell'offerta" in un regime di libera contrattazione.

I metodi più usati ed attendibili per ottenere questi valori sono il criterio di stima sintetico – comparativo ed il criterio di stima analitico.

Il criterio di stima sintetico – comparativo viene applicato quando non si è a conoscenza dello stato economico e produttivo del bene, tale da poterne determinare il reddito medio annuo che può produrre, per cui si procede comparando lo stesso con altri beni simili esistenti nella zona, che abbiano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per i quali sia noto il prezzo di mercato riferito ad epoca recente.

Il criterio di stima analitico viene applicato nel caso in cui si è a conoscenza del reddito medio annuo che ogni singolo bene produce o può produrre.

Per entrambi i metodi concorrono, nella determinazione del valore, anche, tutti le caratteristiche peculiari del bene, innanzi trattate, le quali possono influire negativamente o positivamente sull'immobile.

Nel caso specifico, al fine di ottenere un risultato più attendibile, si ricorrerà all'utilizzo del solo metodo di stima sintetico-comparativo.

Come quadro orientativo di confronto, ci si è innanzi tutto riferiti ai dati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio sezione Osservatorio Mercato Immobiliare".

In particolare, sono stati esaminati i dati relativi al secondo semestre 2017.

L'OMI al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.), segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee.

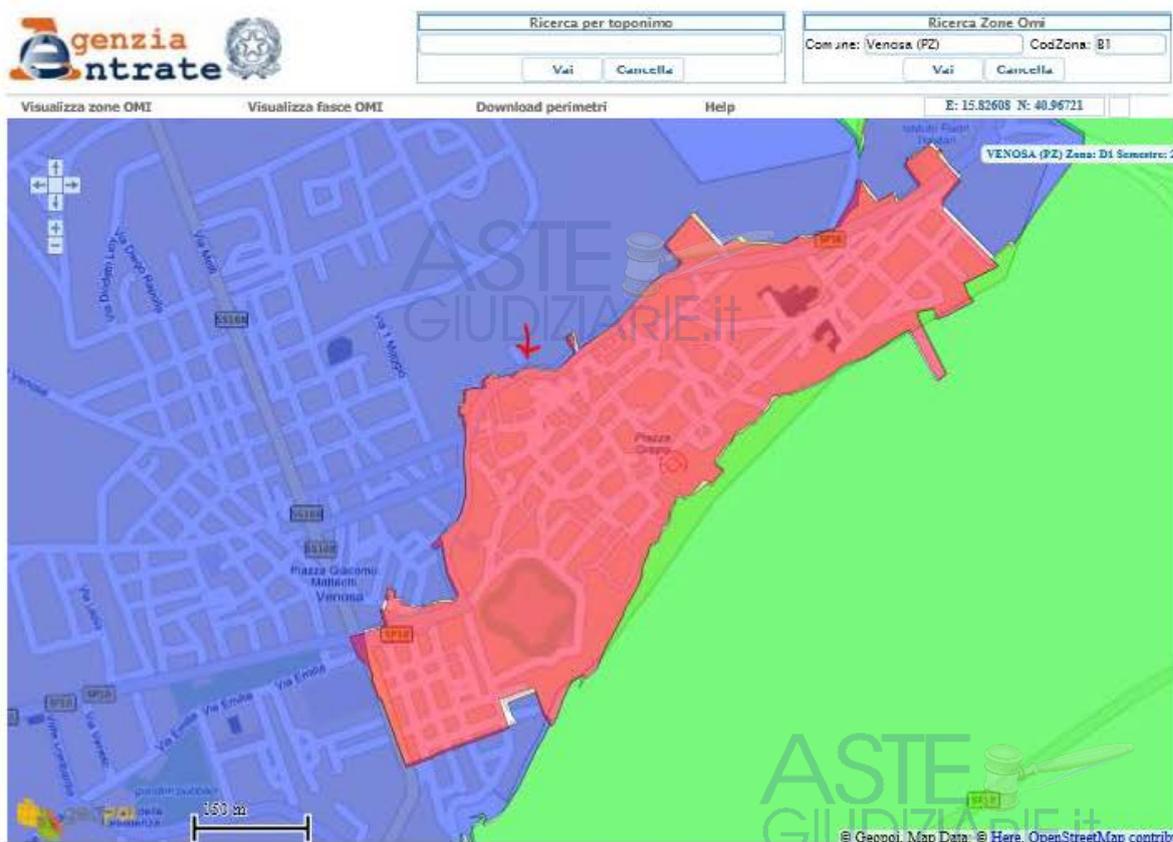
La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite a cespiti che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

La banca dati OMI fornisce anche la rappresentazione planimetrica delle zone omogenee.

Nel caso di Interesse, si riscontra che il fabbricato è posto ai margini della zona B1 centrale.



Si riportano quindi le quotazioni elaborate dall'OMI per la casistica individuata:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: VENOSA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO GARIBALDI - VIA S. ANNA - VIA PIAVE - LARGO TRAPPETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	450	620	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	470	630	L	1,5	2,2	L

Il riferimento è alle abitazioni di tipo economico.

Naturalmente, le quotazioni OMI sono state assunte solo come primo orientamento.

Per pervenire alle diverse quotazioni necessarie per determinare i valori dei singoli lotti, sono state condotte analisi mirate sul mercato immobiliare di riferimento.

Ci si trova di fronte, in verità, ad un mercato molto asfittico, soprattutto se riferito alla compravendita di beni non nuovi.

A Venosa operano alcune agenzie immobiliari.

Gli avvisi rintracciati sul sito Internet di tali agenzie sono in numero di poche decine nell'arco degli ultimi 4-5 mesi.

Tra le diverse agenzie si è avuto modo di assumere informazioni dirette presso l'agenzia [redacted] nella persona del titolare Sig. [redacted] presso l'agenzia [redacted], nella persona del suo titolare Sig. [redacted]

Ad entrambi sono state illustrate l'ubicazione e le caratteristiche salienti dell'immobile.

Il primo interlocutore ha fornito l'indicazione di €/mq lordo 600-800.

Il secondo l'indicazione di €/mq lordo 600-700.

La stima quindi della sottoscritta CTU è stata quindi condotta assumendo come valore di riferimento di €/mq lordo 650,00, che risulta come media tra i valori OMI e tra i valori della seconda agenzia, che si è espressa in maniera maggiormente prudentiale.

Quindi la valutazione del bene è pari a:

Superficie commerciale mq .61,00 x 650,00 = € 39.650,00.

A tale quantificazione sono da detrarre le spese per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (APE), valutate pari ad € 200,00.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, avuto riguardo del contesto operativo in cui la vendita forzata potrebbe aver luogo, sostanzialmente un immobile di piccola taglia, suscettibile di un uso molto flessibile da parte di un'ampia varietà di acquirenti, si ritiene congruo proporre al GE un prezzo a base d'asta ridotto del 10% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto si propone per il bene in oggetto il

PREZZO BASE pari ad euro 35.500,00.



**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa
per gli immobili pignorati per la sola quota.**



Non si presenta la fattispecie di cui al quesito posto.



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.

Di seguito si riportano le indicazioni delle residenze anagrafiche e dello stato civile dei debitori eseguiti.

Residente in Venosa

Coniugato con

Regime patrimoniale: separazione dei beni.

Le certificazioni sono contenute negli Allegati:

- Allegato11_CertResidenza
- Allegato12_CertMatrimon

Sottoscrizione della CTU

Fiduciosa di aver espletato, con serena coscienza, in ogni sua parte, l'incarico affidatogli, la CTU rassegna il presente elaborato peritale e rimane a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.

Potenza, 26 novembre 2018

La C.T.U.

Arch. Roberta Esposito

