

**OGGETTO:** Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare. N. 46/2015 R.G.E. promossa da Banco di Napoli S.p.a. - contro XXXXXXXXXXXX

Con provvedimento del 08/09/2018, il sottoscritto geom. SILEO Rocco, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stato nominata C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 19/09/2018.

Con atto notificato il **13/03/2015**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 46/2015**, trascritta il 10/04/2015 NN 5355/4677, sono stati pignorati i seguenti beni immobili di proprietà degli esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno.

- Proprietà per la quota **1/1 Abitazione in Potenza (PZ)** in catasto al foglio **46 part. 3894 sub 72**;
- Proprietà per la quota **1/1 deposito/garage in Potenza (PZ)** in catasto al foglio **46 part. 3894 sub 2**.

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico si fissava per il giorno 23/11/2017 la data del primo sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramento..

All'incontro fissato intervenivano gli esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, il custode giudiziario notaio DI LIZIA Antonio, la collaboratrice del custode, nonché il collaboratore del CTU geom. MURO Liliana.

In detta sede si procedeva all'ispezione interna ed esterna delle unità immobiliari pignorate ubicate nel Comune di Potenza (PZ) in catasto al foglio 46 part. 3894 sub 72 e 3894 sub 2.

Nel accesso eseguito è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre un accurato rilievo metrico dei cespiti pignorati.

(Vedasi allegato verbali di sopralluogo)

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipocatastale depositata, quella catastale presso l'U.T.E. di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa, presso gli uffici comunali di Potenza, presso gli uffici regionali della Basilicata, nonché l'archivio notarile di Potenza.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

**QUESITO: CONTROLLO PRELIMINARE:**  
**VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

**Riguardo alle VERIFICHE del CONTROLLO PRELIMINARE:**

- Il creditore procedente Banco di Napoli S.p.a. ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del **Notaio GIORDANO Eliodoro** da Campobasso del 22/06/2015.

All'uopo si precisa, altresì, che dalla documentazione acquisita, è stato possibile eseguire le verifiche richieste ovvero si è potuto dedurre quanto segue:

- In primo luogo la **certificazione risale** per entrambi i beni pignorati sino a un atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione(2015-1995).

Dall'esame della documentazione **certificazione notarile sostitutiva**, si evince che detti immobili pignorati siti nel Comune di Potenza in Località Gallitello-Cocuzzo alla Via Bratislava 67 (ex Adriatico 67), riportato in catasto Comune di **Potenza (PZ) al foglio 46 part. 3894 sub 72 e 3894 sub 2**, risultano pervenuti agli esecutati XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto di assegnazione a socio per Notar GIULIANI Giovanni trascritto il **16/016/1987 NN 7895/6921** contro cooperativa edilizia a responsabilità limitata San Martino S.r.l..

- In secondo luogo il creditore procedente **non ha depositato** l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), **non ha depositato** l'estratto catastale storico (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).

i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, **non ha depositato** il certificato di stato civile degli esecutati.

Per tutto ciò lo scrivente ha proceduto nell'acquistare tutta la documentazione sopra indicata ovvero l'estratto **catastale attuale, estratto catastale storico, il certificato di stato civile**, nonché il **certificato di matrimonio** degli esecutati.

(Vedasi allegato 7 documentazione Comune di Potenza e allegato 5 visure storiche).

#### **RISPOSTA AI QUESITI:**

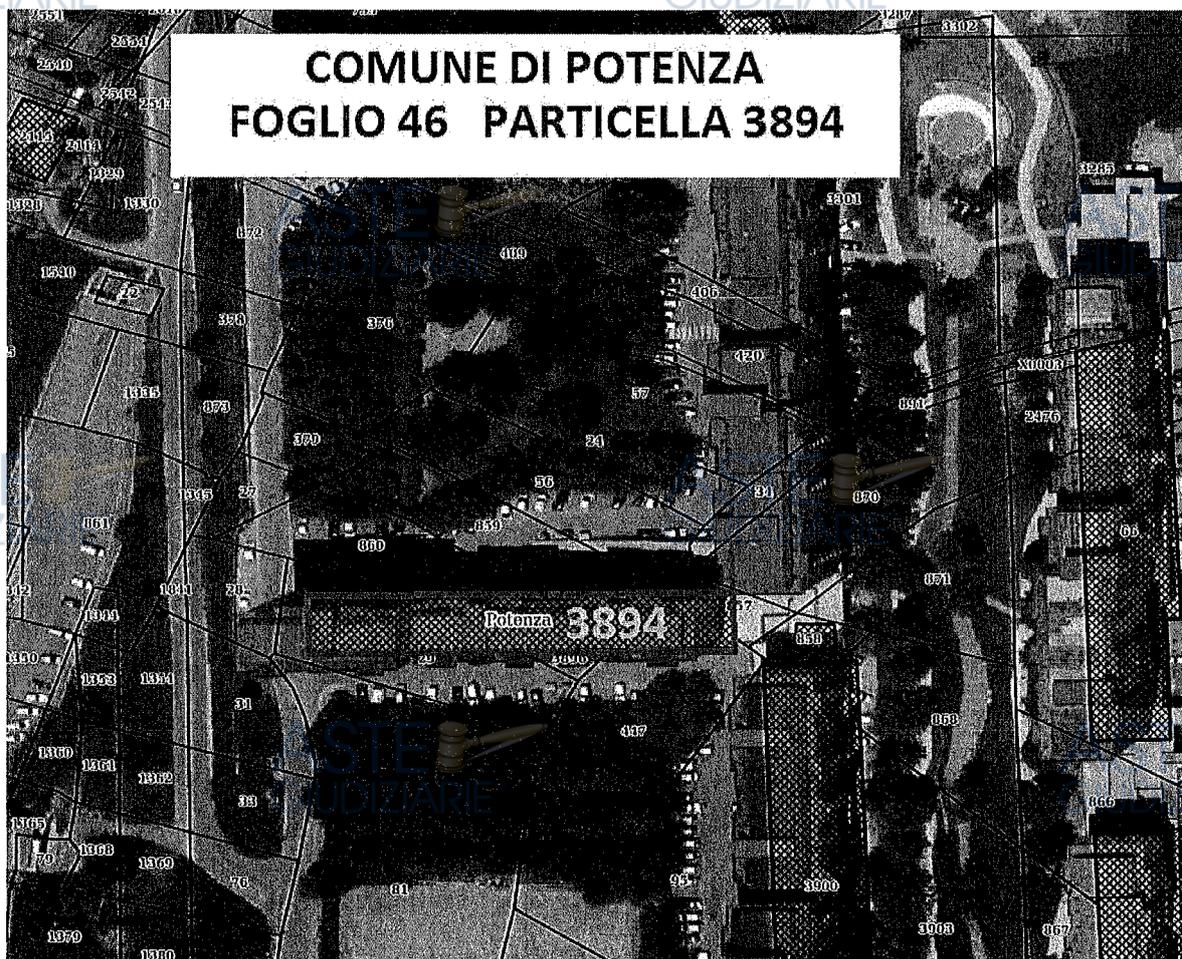
##### **QUESITO N. 1:**

#### **IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

In ordine ai beni pignorati, per il **diritto reale della intera proprietà (1/1)** indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, pervenuti per la quota di proprietà **½ ciascuno** agli esecutati XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX con atto di assegnazione a socio per Notar GIULIANI Giovanni trascritto il **16/016/1987 NN 7895/6921** contro cooperativa edilizia a responsabilità limitata San Martino S.r.l..In ordine ai beni pignorati.

- All'uopo al fine di riportare dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento Comune di **Potenza (PZ)** al foglio 46 part. 3894 sub 72 e 3894 sub 2, si rende la **sovrapposizione delle orto-foto** con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



Riguardo alla quesito formulato (sub 1) al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, sono stati individuato **IN DUE LOTTI:**

#### **PRIMO LOTTO:**

Proprietà per la quota **1/1** dell'**Abitazione in Potenza (PZ)** al foglio 46 part. 3894 sub 72 Via Bratislava 67 (ex Adriatico 67);

Geom. **SILEO Rocco**

Via Adriatico n.10 -85100- Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

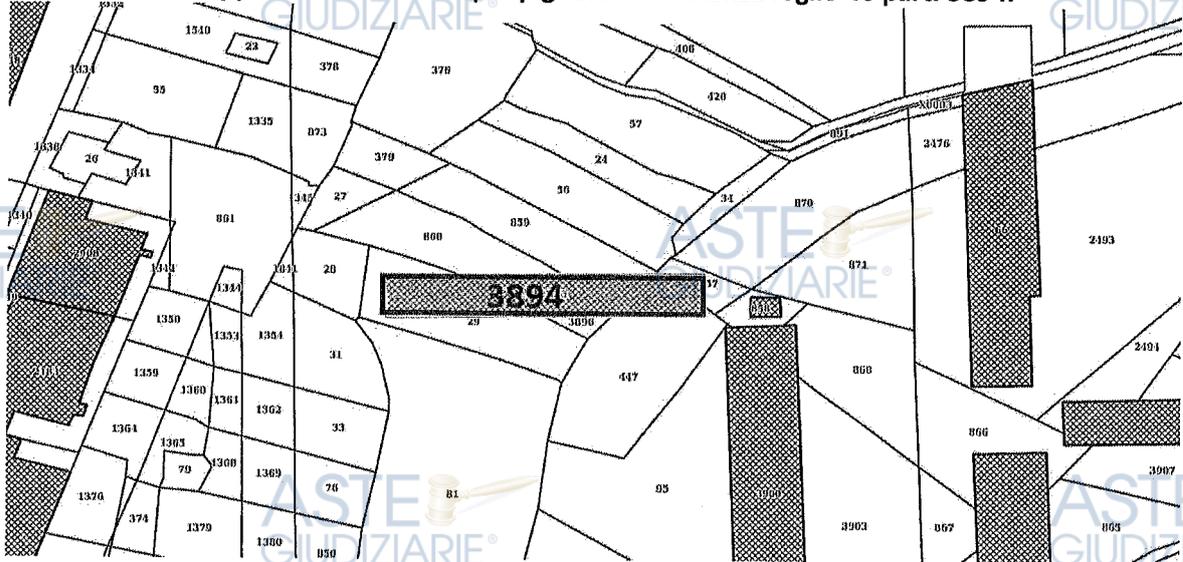
- L'appartamento confina con proprietà XXXXX (part. 3894/71), sovrastante XXXXXXXXX (part.3894/74), sottostante proprietà XXXXXXXX (part.3894/70), proprietà condominiale salvo altri;
- La soffitta annessa all'appartamento posto al piano 10, confina con proprietà XXXXXXXXX. con proprietà xxxxxxxxxx, proprietà condominiale salvo altri.

**SECONDO LOTTO:**

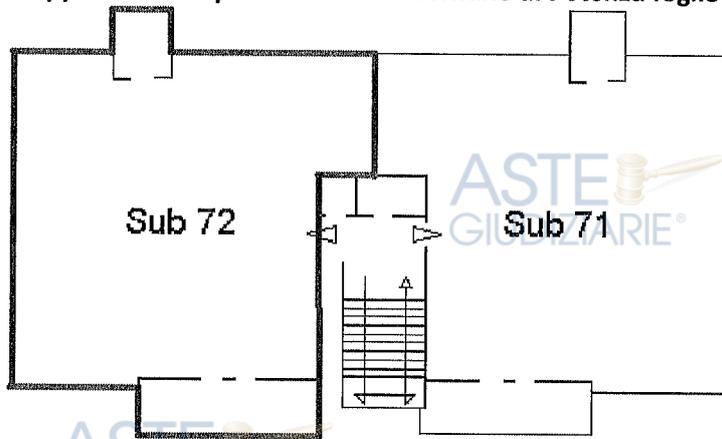
Proprietà per la quota 1/1 del locale **Deposito/Garage Potenza (PZ)** al foglio 46 part. 3894 sub 2 Via Bratislava (ex Adriatico).

- Il locale garage, posto al piano terra confina con proprietà xxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxx, strada Via Bratislava salvo altri.

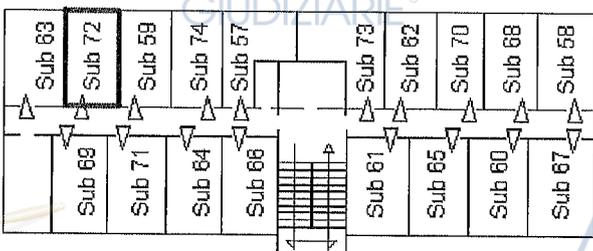
**Mappa catastale dei cespiti pignorati in Potenza foglio 46 part. 3894.**



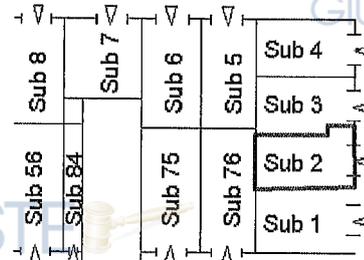
**Elaborato planimetrico appartamento piano 8° scala C Comune di Potenza foglio 46 particella 3894 sub 72**



**soffitta piano 10°**



**garage piano T**



**QUESITO N. 2:**

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

**RISPOSTA AL QUESITO n. 2:**

**Geom. SILEO Rocco**

Via Adriatico n.10 -85100- Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

### **PRIMO LOTTO:**

- Proprietà per la quota **1/1 Abitazione in Potenza (PZ) al foglio 46 part. 3894 sub 72** Via Bratislava 67 (ex Adriatico 67);

Il compendio pignorato ha una buona esposizione a oltre 750 mt s.l.m.

Esso si trova in una zona semi-centrale del capoluogo lucano, trattasi di una zona ove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere, ben servita da mezzi di comunicazione, sono presenti tutte le opere per l'urbanizzazione di tipo primario (condotte acqua, luce, fognatura, gas, strade asfaltate ecc.) e secondaria (scuole, impianti sportivi, ospedali, uffici pubblici, banche, studi professionali, negozi ecc.).

La strada Via Bratislava (ex Adriatico), permette di appressarsi direttamente al fabbricato ove insistono i cespiti pignorati, consentendone l'accesso attraverso un cortile di proprietà condominiale.

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio condominiale composto da n.3 fabbricati contigui tra di loro distribuiti su 9 livelli, nonché il piano sottotetto adibito a soffitta.

I piani rialzati del fabbricato sono disposti gli alloggi dotati di balconi, mentre i locali il piano terra sono adibiti ad uso deposito/garage.

La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura in manto di tegole. L'intero edificio, versa in buono stato di manutenzione e conservazione.



L'appartamento pignorato posto al piano quarto interno 8°, in **Potenza (PZ) al foglio 46 part. 3894 sub 72** Via Bratislava (ex Adriatico) è accessibile da una scala interna ad uso condominiale munita d'ascensore (scala C), con porta di ingresso a sinistra per chi sale dalla scala e giunge sul corrispondente pianerottolo.

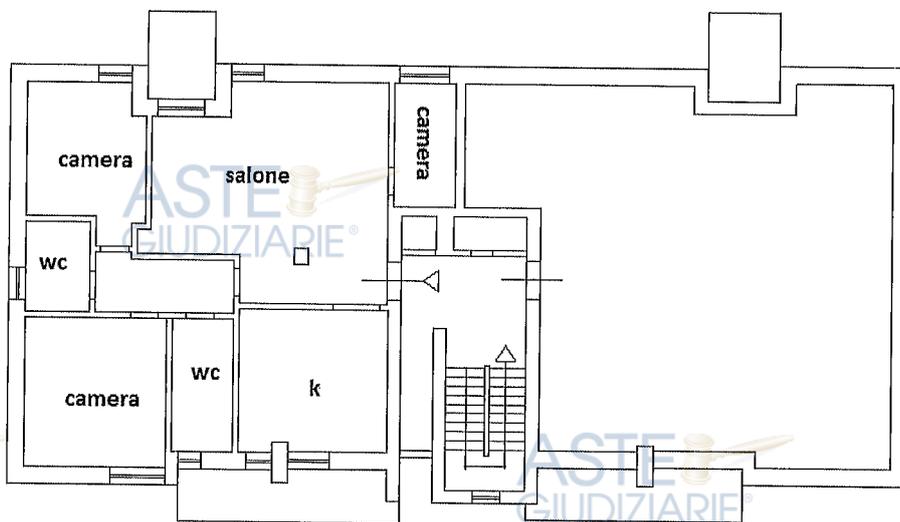
Esso ha una forma regolare completa in tutte le sue parti, si presenta in **buono stato** di manutenzione ed è composto da n.1 salone, n.2 bagni, una cucina, n.3 camere da letto, n.2 balconi e soffitta piano decimo.

Si precisa, altresì, che nella camera da letto adiacente al salone parte della pavimentazione è stata rimossa, ciò potrebbe essere stato determinato da uno sbalzo termico che ha circoscritto un rigonfiamento del sottostante massetto.



Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera.

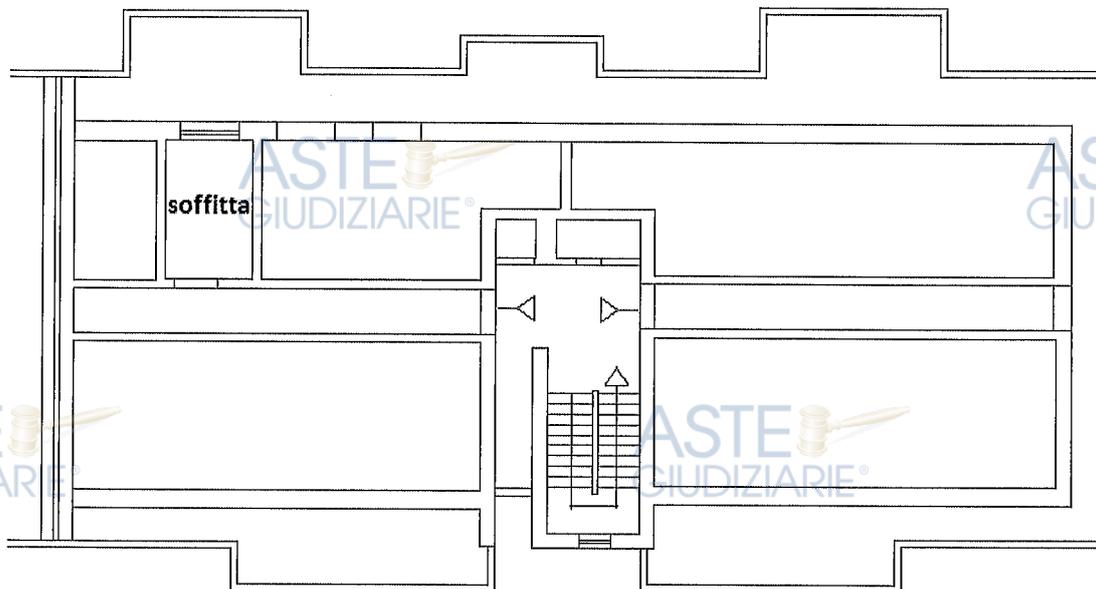
La pavimentazione dell'appartamento è rivestita con piastrelle monocottura, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate, mentre le pareti del bagno, della cucina e del ripostiglio sono rivestiti con piastrelle di ceramica.



L'appartamento ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento con relativa caldaia raccordato alla rete pubblica.



Il locale soffitta di pertinenza all'appartamento pignorato in Potenza (PZ) al foglio 46 part. 3894 sub 72, è composto da unico ambiente raggiungibile esclusivamente dalla stessa scala condominiale con porta di ingresso frontale per chi sale dalla scala e giunge sul corrispondente pianerottolo.



La pavimentazione del locale è rivestita con piastrelle di ceramica.

Esso ha in dotazione l'impianto elettrico.



Alla data del sopralluogo l'appartamento pignorato era occupato dagli esecutati xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

Si precisa, altresì, che l'appartamento pignorato, Comune di Potenza (PZ), in catasto foglio 46 part. 3894 sub 72, così come dichiarato in fase di sopralluogo l'esecutato xxxxxxxxxxxx, non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, pertanto i costi per l'acquisizione possono essere stimati per un importo di circa **€500,00**.

#### **SECONDO LOTTO:**

Geom. SILEO Rocco

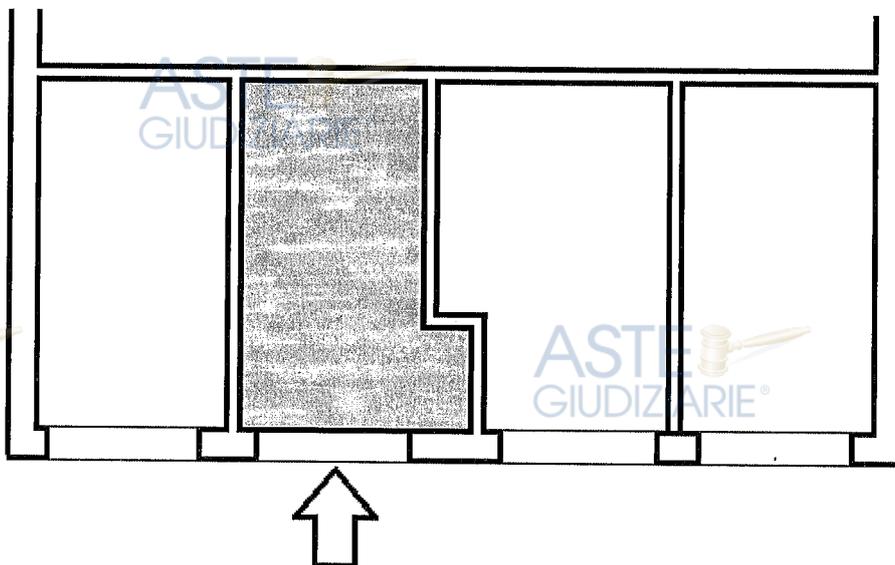
Via Adriatico n.10 -85100- Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geoper.it

6-14

- Proprietà per la quota **1/1 DEPOSITO/GARAGE POTENZA (PZ) AL FOGLIO 46 PART. 3894 SUB 2** Via Bratislava (ex Adriatico).

Il locale garage è composto da unico ambiente raggiungibile direttamente dalla strada Via Bratislava (ex Adriatico) che permette di appressarsi direttamente al fabbricato ove insiste il cespite pignorato, consentendone l'accesso attraverso una porta munita di una serrande avvolgibili ad apertura motorizzata



La pavimentazione del locale è rivestita con piastrelle di ceramica, le pareti sono tutte intonacate e imbiancate.

Si precisa ancora che è stato realizzato un'opera provvisoria all'interno del locale garage, costituita da un soppalco con struttura portante in ferro e legno che consente di utilizzare anche la parte sovrastante al garage.



Esso ha in dotazione l'impianto idrico, elettrico e fognario raccordato alla rete pubblica cortile di proprietà condominiale.



#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 4:**

Dei lotti individuati e descritti con risposta ai precedenti quesiti, vengono riportati nel seguenti prospetti sintetici:

#### **PRIMO LOTTO**

1. Proprietà per la quota **1/1 Abitazione** in Potenza (PZ) Via Bratislava 67 (ex Adriatico 67) Piano 8 int. 16 al **foglio 46 part. 3894 sub 72**, Categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, Rendita €. 506,13.

Esso è composto da n.1 salone, n.2 bagni, una cucina, n.3 camere da letto, n.2 balconi e annessa soffitta piano decimo.

Per il descritto stato dei luoghi la **situazione reale degli spazi interni non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale**, per una lieve distribuzione degli spazi interni.

La costruzione ove insiste l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato in virtù e in conformità di concessione edilizia in sanatoria rilasciato dal Sindaco del Comune di Potenza in data 13/06/1994 n.10343/86 di cui alla legge art.35 L47/1985.

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** presso il Comune di Potenza.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza presso gli uffici competenti del Comune di Potenza è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.

Detto lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxx(part. 3894/71), sovrastante xxxxxxxxxxxx(part.3894/74), sottostante proprietà xxxxxxxxxxxx(part.3894/70), proprietà condominiale salvo altri.

La soffitta annessa all'appartamento posto al piano 10, confina con proprietà xxxxxx, con proprietà xxxx, proprietà condominiale salvo altri.

PREZZO BASE € 151.718

#### **SECONDO LOTTO:**

Proprietà per la quota **1/1 Locale deposito/ garage** in Potenza (PZ) Via Bratislava (ex Adriatico) Piano T al **foglio 46 part. 3894 sub 2**, Categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq., Rendita €. 32,90

Esso è composto da unico ambiente raggiungibile direttamente dalla strada Via Bratislava (ex Adriatico) che permette di appressarsi direttamente al fabbricato ove insiste il cespiti pignorato.

Per il descritto stato dei luoghi la **situazione reale degli spazi interni è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

La costruzione ove insiste l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato in virtù e in conformità di concessione edilizia in sanatoria rilasciato dal Sindaco del Comune di Potenza in data 13/06/1994 n.10343/86 di cui alla legge art.35 L47/1985

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** presso il Comune di Potenza.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata presso gli uffici competenti del Comune di Potenza è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.

Detto lotto confina con proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, strada Via Bratislava salvo altri.

PREZZO BASE € 11.520

#### **RISPOSTA AL QUESITO n. 5:**

**procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

#### **RISPOSTA AL QUESITO n.5**

Riguardo alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** dei beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, si precisa i cespiti in catasto Comune di Potenza (PZ) al **foglio 46 part. 3894 sub 72 e 3894 sub 2**, risultano pervenuti agli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx con atto di assegnazione a socio per Notar GIULIANI Giovanni trascritto il **16/016/1987 NN 7895/6921** contro cooperativa edilizia a responsabilità limitata San Martino S.r.l..

#### **QUESITO n. 6:**

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

Geom. SILEO Rocco

Via Adriatico n.10 -85100- Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geoper.it

9-14



Riguardo ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene** è stato accertato quanto segue:

- a) Sui cespiti pignorati e stimati non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quell'originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene.
- b) Non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né **procedimenti giudiziari civili** relativi al medesimo bene pignorato.
- c) Non insiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**.
- d) Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insiste sul cespite pignorato e stimato provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) In particolare, non risultano che sui beni siano stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

**In particolare:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

Trascrizioni / Iscrizioni a carico dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1998 - Registro Particolare 1883 Registro Generale 17846. Pubblico ufficiale Sabina Aponte Repertorio 1479 del 28/12/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Immobili siti in POTENZA(PZ) SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2015 - Registro Particolare 4677 Registro Generale 5355. Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 651 del 13/03/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Potenza (PZ).

Trascrizioni/Iscrezioni a carico dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dall'elenco si evincono le seguenti note:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/1998 - Registro Particolare 1883 Registro Generale 17846. Pubblico ufficiale Sabina Aponte Repertorio 1479 del 28/12/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Immobili siti in POTENZA(PZ) SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2015 - Registro Particolare 4677 Registro Generale 5355. Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 651 del 13/03/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Potenza (PZ).

(Vedasi allegato documentazione ispezioni rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (conservatoria) di Potenza)

- 3) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Sui cespiti pignorati non insistono sequestri conservativi; ecc.

- 4) Difformità urbanistico-edilizie:

La costruzione ove insiste il cespite pignorato lotto **1 Abitazione** ubicato in Potenza (PZ) Via Adriatico N.67 Piano 8 int. 16 al **foglio 46 part. 3894 sub 72**, è stato realizzato in virtù e in conformità della concessione edilizia in sanatoria rilasciato dal Sindaco del Comune di Potenza in data 13/06/1994 n.10343/86 di cui alla legge art.35 L47/1985

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** presso il Comune di Potenza.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata presso gli uffici competenti del Comune di Potenza è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.

La costruzione ove insiste il cespite pignorato lotto **2 Locale** ubicato in Potenza (PZ) Via Adriatico N.67 Piano 8 int. 16 al **foglio 46 part. 3894 sub 2**, risulta essere stato realizzato in virtù e in conformità della concessione edilizia in sanatoria rilasciato dal Sindaco del Comune di Potenza in data 13/06/1994 n.10343/86 di cui alla legge art.35 L47/1985

Si riferisce ancora che la **planimetria dello stato di fatto è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati** presso il Comune di Potenza.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata presso gli uffici competenti del Comune di Potenza è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa

- 5) Difformità Catastali:

1. L'**Abitazione** ubicata in Potenza (PZ) Via Adriatico N.67 Piano 8 int. 16 al **foglio 46 part. 3894 sub 72**, la situazione reale degli spazi interni **non è conforme** alla situazione riportata nella planimetria catastale, per una lieve difformità degli spazi interni.
2. Il **Locale** ubicato in Potenza (PZ) Via Adriatico Piano T al **foglio 46 part. 3894 sub 2**, la situazione reale degli spazi interni **è conforme** alla situazione riportata nella planimetria catastale.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di **€200,00**

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

I beni pignorati NON ricadano su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento (vedasi allegato documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI")

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

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico. (Vedasi allegato documentazione Regione Basilicata)

Si precisa inoltre che i diritti sul bene del debitore pignorato non è di natura concessoria.

– il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è **soggetto privato** ovvero persone fisiche.

(Vedasi allegato documentazione rilasciata dall'Archivio Notarile di Potenza).

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

In riferimento a quanto richiesto si precisa in fase di sopralluogo l'esecutato Brienza Luigi ha dichiarato a verbale che le spese di gestione annue ammontano per un importo di €108,00, lo stesso ha dichiarato che esistono pendenze verso il condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni e RISPOSTA AL QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Ai fini di individuare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie dell'immobile commerciale del cespite pignorato.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale.

Detta superficie è stata ragguagliata ai coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), (v. allegato 10) nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

Descrizione: APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA IN POTENZA (PZ) Via Bratislava 67 Piano 8 - int. 16 foglio 46 part. 3894 sub 72	Superficie lorda	Coefficient e di ponderazione	Superficie commerciale	Descrizione: LOCALE GARAGE IN POTENZA (PZ) Via Bratislava , Piano T foglio 46 part. 3894 sub 2	Superficie lorda	Coefficient e di ponderazione	Superficie commerciale
	mq	%	mq		mq	%	mq
Appartamento per civile abitazione	147	100%	147	locale	16	100%	16
Balcone	15	25%	4				
soffitta	10	25%	3				
<b>Totale superficie commerciale 1° lotto:</b>			<b>153</b>	<b>Totale superficie commerciale 2° lotto:</b>			<b>16</b>

In definitiva emerge quanto segue:

La superficie commerciale del **lotto 1° APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA IN POTENZA (PZ)** Via Bratislava 67 Piano 8 - int. 16 **foglio 46 part. 3894 sub 72**, è pari a 153,25 mq arrotondabili a 153 mq.

La superficie commerciale del **lotto 2° LOCALE GARAGE IN POTENZA (PZ)** Via Bratislava , Piano T **foglio 46 part. 3894 sub 2**, è paria a 16 mq.

Per individuare il valore degli immobili oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione dei beni con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo; una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, ecc....

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc.....

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato per gli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di € 800 a mq per l'appartamento e applicando il prezzo di € 800 a mq per il locale garage.

Il valore degli immobili è determinato quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato elementi di riscontro)

**VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale X prezzo unitario**

Fatte, queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati ai molteplici e vari elementi che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione della stima di tutti gli immobili, come segue:

DESCFRIZIONE BENE	Prezzo unitario per €/ha	Valore di Mercato
<b>Descrizione:</b> APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA IN POTENZA (PZ) Via Bratislava 67 (ex Adriatico 67) Piano 8 - int. 16 foglio 46 part. 3894 sub 72	€ 1.100,00	€ 168.575
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO 1° LOTTO</b>		<b>€ 168.575</b>
<b>Descrizione:</b> LOCALE GARAGE IN POTENZA (PZ) Via Bratislava (ex Adriatico) Piano T foglio 46 part. 3894 sub 2	€ 800,00	€ 12.800
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO 2° LOTTO</b>		<b>€ 12.800</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO 1 e 2° LOTTO</b>		<b>€ 181.375</b>

In definitiva emerge quanto segue:

Valore di Mercato del **lotto 1° APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA IN POTENZA (PZ)** Via Bratislava 67 Piano 8 - int. 16 **foglio 46 part. 3894 sub 72** è paria € **168.575**.

Valore di Mercato del **lotto 2° LOCALE GARAGE IN POTENZA (PZ)** Via Bratislava , Piano T **foglio 46 part. 3894 sub 2** è paria € **12.800**.

Per un complessivo Valore di Mercato lotto 1 e lotto 2 di € **181.375**.

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi per regolarizzare le difformità catastali del secondo lotto sono stimabili per un importo di € **200,00**, nonché i costi per l'acquisizione per ciascun lotto dell'**attestato di prestazione energetica** stimato per un importo complessivo di circa € **500,00**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta dei cespiti, considerando le differenze esistenti al momento della stima, la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, ciò al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO =**

Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%)

Nella seguente tabella riepilogativa si è riportato il calcolo sopra indicato per i cespiti pignorati e identificati come da lotto 1 e lotto 2:

DESCRIZIONE BENE	Valore di Mercato	riduzione del 10%	valore Base d'asta
<b>Descrizione:</b> APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA IN POTENZA (PZ) Via Bratislava 67 (ex Adriatico 67) Piano 8 - Int. 16 foglio 46 part. 3894 sub 72	€ 168.575	€ 16.858	€ 151.718
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO 1° LOTTO</b>	<b>€ 168.575</b>	<b>€ 16.858</b>	<b>€ 151.718</b>
<b>Descrizione:</b> LOCALE GARAGE IN POTENZA (PZ) VVia Bratislava (ex Adriatico) Piano T foglio 46 part. 3894 sub 2	€ 12.800	€ 1.280	€ 11.520
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO 2° LOTTO</b>	<b>€ 12.800</b>	<b>€ 1.280</b>	<b>€ 11.520</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO 1 e 2° LOTTO</b>	<b>€ 181.375</b>	<b>€ 18.138</b>	<b>€ 163.238</b>

In conclusiva emerge quanto segue:

Valore Base d'Asta del **lotto 1° APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA IN POTENZA (PZ)** Via Bratislava 67 Piano 8 - int. 16 **foglio 46 part. 3894 sub 72** è paria **€ 151.718**,

Valore Base d'Asta del **lotto 2° LOCALE GARAGE IN POTENZA (PZ)** Via Bratislava , Piano T **foglio 46 part. 3894 sub 2**, è paria **€ 11.520**.

Per un complessivo Valore Base d'Asta lotto 1 e lotto 2 di **€ 163.238**.

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

Riguardo agli immobili staggiti, si precisa che sono stati pignorati per l'intera **quota 1/1** pertanto non si è proceduto nell'individuare la quota **indivisa**.

**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.**

Dal **certificato di residenza storico** richiesto in data 01/02/2018, presso il Comune di Potenza a nome dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx emerge che dal 8/9/1982 al 21/3/2010 è stato residente in Via Adriatico 67, mentre dal 22/3/2010 è residente in Piazzale Bratislava n.3.

Dal **certificato di residenza storico** richiesto in data 01/02/2018, presso il Comune di Potenza a nome dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx emerge che dal 8/9/1982 al 21/3/2010 è stata residente in Via Adriatico 67, mentre dal 22/3/2010 è residente in Piazzale Bratislava n.3.

Si precisa ancora che dal certificato estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Potenza (PZ) rilasciato in data 01/02/2018, emerge che i coniugi xxxxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxxxx si sono uniti in matrimonio in data 13/09/1975

A margine dello stesso certificato non è stato riportato nessuna annotazione..

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Potenza, 14/04/2018

Il C.T.U.  
- Geom. SILEO Rocco -