

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 68/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Angela Alborino

OGGETTO:

Stima di beni pignorati.

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

XXXXX

CONTRO

Sigg. XXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Claudia Maglio

RIEPILOGO TERMINI PROCEDURA ESECUTIVA

CONFERIMENTO INCARICO (con modalità telematiche):02/04/2024

GIURAMENTO INCARICO (con modalità telematiche):02/04/2024

UDIENZA FISSATA IN DATA:16/10/2024

TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE

(Ante 30 gg Udienza):15/09/2024

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

**II C.T.U.
XXXXX**

1. Premessa

Il sottoscritto geometra **XXXXX**, iscritto all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza al n. xxxxx, è stato nominato Esperto Stimatore in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui sopra.

A seguito dell'accettazione dell'incarico in data 02/04/2024 lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, nonché verifiche presso gli uffici amministrativi: Comune di Filiano (Ufficio Tecnico Comunale), Agenzia del Territorio di Potenza e Conservatoria dei RR.II. Ha, inoltre, eseguito le principali attività professionali unitamente alla Dott.ssa Claudia Maglio.

Il sopralluogo presso l'immobile, previa comunicazione del Custode alle parti, si è svolto in data 09/05/2024. A conclusione del sopralluogo è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (*Allegato n. 1*).

Si auspica che le informazioni fornite, in quanto indirizzate a soggetti "non addetti ai lavori" quali il pubblico dei potenziali acquirenti, siano maggiormente comprensibili in quanto accompagnate da foto e planimetrie inserite nel corpo stesso della relazione.

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

Il sottoscritto ha verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia;
- le certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni si estendono fino al ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione ipotecaria.
- non è stato depositato l'**estratto catastale storico**;
- Il sottoscritto ha acquisito in data 13/05/2024 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Filiano i seguenti documenti:
 - Certificato di stato civile di xxxxx (*Allegato n. 2*);
 - Certificato di stato civile di xxxxx (*Allegato n. 3*);
 - Certificato di residenza storico di xxxxx (*Allegato n. 4*);
 - Certificato di residenza storico di xxxxx (*Allegato n. 5*);
 - Estratto per riassunto di matrimonio dal quale si evince che i sigg. xxxxx e xxxxx si sono uniti in matrimonio il giorno --- nel comune di Avigliano, Atto n. -- Parte II Serie B Ufficio 1 Anno ---; Annotazioni: Nessuna (*Allegato n. 6*);
 - Estratto per riassunto di matrimonio dal quale si evince che i sigg. xxxxx e xxxxx si sono uniti in matrimonio il giorno ---- nel comune di Atella, Atto n. -- Parte II Serie B Ufficio 2 Anno ---; Annotazioni: Con sentenza del Tribunale di Potenza n. 9339 in data 18/07/2019 è stata omologata dichiarata la separazione consensuale tra i coniugi del matrimonio cui si riferisce il certificato (*Allegato n. 7*);

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Risposta al QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Primo profilo (diritti reali):

1a. Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è:

la proprietà del compendio immobiliare di titolarità dei sig.ri xxxxx nella sua qualità di nudo proprietario e xxxxx nella sua qualità di usufruttuaria in catasto urbano: comune di Filiano, foglio 3 particella n. 2179; comprese le relative pertinenze ed accessori.

- 1b. Il diritto reale complessivo (quota di 1/1) indicato nell'atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Potenza del 20/07/2022 n. Rep. 1316 corrisponde, quindi, a quello in titolarità agli esecutati.

Secondo Profilo (beni pignorati) come da atto di pignoramento immobiliare:

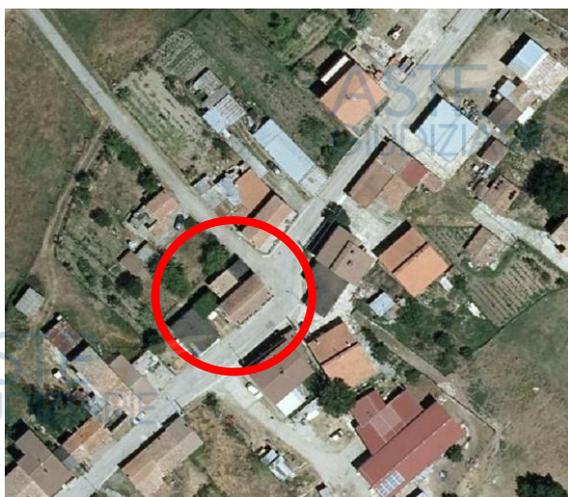
- 1c. Immobile sito in Filiano catastalmente identificato al:
- Foglio 3 p.la 2179;

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nel pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Foglio 3 p.la 2179

Ortofoto con l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ortofoto con catastale



Terzo Profilo (formazione dei lotti)

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si procede alla formazione di **LOTTO UNICO** per la vendita:

Lotto Unico:

quota di 1/1 dell'immobile nel comune di Filiano al Casone Perazzi n. 25, catastalmente identificato al Foglio 3 p.la 2179, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 184,97 con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori;

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

2a. Descrizione materiale Lotto Unico:

Abitazione Fg 3 p.lla 2179 sub --	
Tipologia	A/3 - Abitazione di tipo economico con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura.
Ubicazione	In Filiano alla c.da Casone Perazzi n. 25
Accesso	da strada pubblica e da corte esclusiva;
Pertinenze	Nessuna
Diritto	Diritto al forno foglio 3 particella n. 200, da anni non piu' esercitato cosi' come dichiarato dall'esecutato xxxxx;
H interna utile	Mt da 2.63 a mt 2.97
Superficie netta	<p><i>Piano Terra</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Soggiorno pranzo mq 27.73; -Ingresso mq 5.18; -Cucina mq 21.00; -Ripostiglio mq 5.59; -Ripostiglio mq 1.50; -Corte esclusiva mq. 17.36; <p><i>Piano Primo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Disimpegno mq 6.18; -Scala 5.95; -Bagno mq 6.28; -Letto mq 12.84; -Letto mq 25.16; -Balcone mq. 4.63; -Balcone mq 3.12;
Superficie Commerciale	Metri quadrati lordi 137.89
Esposizione	Sud/Est
Stato Conservazione	Normale. Su alcune pareti interne della cucina e bagno vi è presenza di macchie di umidità.
Strutture Verticali	Struttura portante in c.a.
Rifiniture	Pavimenti in monocottura/gres, rivestimenti in mattonelle di ceramica, porte in legno, infissi in legno con tapparelle in plastica, pareti tinteggiate con idropittura; impianto di riscaldamento con radiatori e camino a legna.
Impianti presenti	Idrico-sanitario, elettrico e gas con riscaldamento autonomo.

Documentazione fotografica Immobile al fg n. 3, p.lla 2179 – Abitazione – (Allegato n. 8)

PT: Soggiorno



PT: Soggiorno



PT: Cucina



P1: Letto



P1: Letto



P1: Bagno



Documentazione fotografica Immobile al fg n. 3, p.lla 2179 – Abitazione – (Allegato n. 8)

PT e 1: Scala



PT: Corte esclusiva



P1: Balconi



Prospetto lato strada



Prospetto lato est

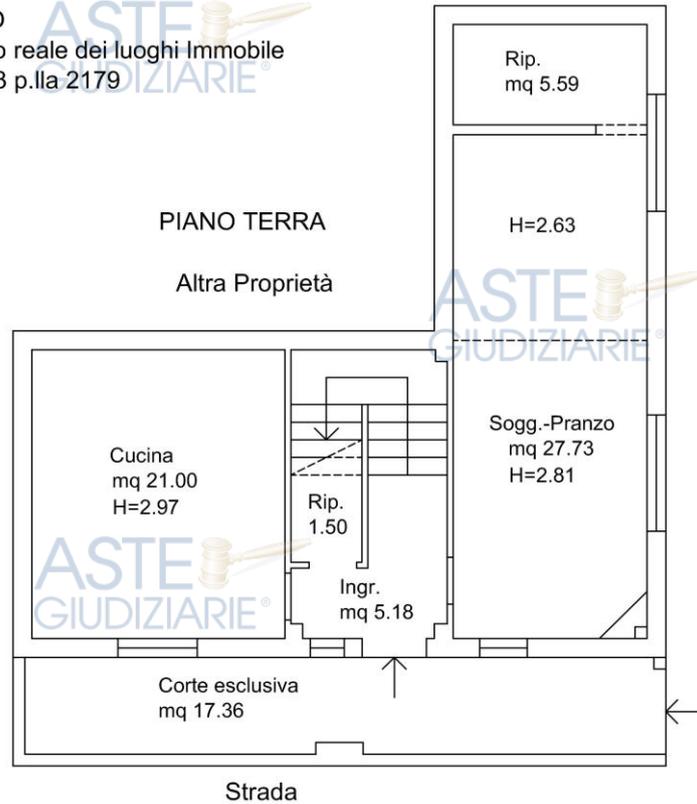


prospetto lato est



Planimetria dello stato reale dei luoghi – Abitazione Fg 3 p.Ila 2179- (Allegato n. 9).

COMUNE DI FILIANO
 Planimetria dello stato reale dei luoghi Immobile
 in catasto urbano Fg 3 p.Ila 2179



2b. L'abitazione è sprovvista di **attestato di prestazione energetica** il cui costo per l'acquisizione è stimato in euro 250,00;

2c. L'abitazione ha accesso indipendente dalla strada pubblica e dalla corte esclusiva.

Risposta al QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

3a. Immobile nel comune di Filiano al Casone Perazzi n. 25, catastalmente identificato al Foglio 3 p.lla 2179, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 184,97;

3.b- Il sottoscritto ha acquisito in data 02/04/2024 e 01/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza –Ufficio Provinciale -Territorio e Servizi Catastali i seguenti documenti:

- **visura storica per immobile Fg. 3 p.lla 2179**, catasto urbano (*Allegato n. 10*);
- **visura storica per immobile Fg. 3 p.lla 2179**, catasto terreni (*Allegato n. 11*);
- **planimetria catastale corrispondente – Abitazione-** (*Allegato n. 12*);
- **foglio di mappa n. 3 di Filiano** (*Allegato n. 13*);

3.c – La storia catastale del bene è la seguente:

<i>Catasto Urbano: Dati di Classamento</i>	
<i>F. 3 p.lla 2179 Abitazione</i>	
Dal 14/06/1995 al 08/11/2010	Filiano Foglio 3 Particella 2179, categoria A/3, classe 2, consistenza 4.5 vani, rendita €128,06 Partita 949 Costituzione del 14/06/1995 in atti dal 19/06/1995
Dal 08/11/2010 al 08/11/2011	Filiano Foglio 3 Particella 2179, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita €184,97 Diversa distribuzione degli spazi interni del 08/11/2010 pratica PZ0245988 in atti dal 08/11/2010
Dal 08/11/2011	Filiano Foglio 3 Particella 2179, categoria A/3, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita € 184,97 Variazione nel classamento del 08/11/2011 pratica n. PZ418202 in atti dal 08/11/2011

<i>Catasto Urbano: Dati di Superficie</i>	
<i>F. 3 p.lla 2179 Abitazione</i>	
Dal 09/11/2015 a immobile attuale	Filiano Foglio 3 Particella 2179 totale mq 153 mq, totale escluse aree scoperte mq 149 superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativa alla planimetria presentata in data 08/11/2010 prot. PZ0245988

Catasto Urbano: Storia degli intestati dell'immobile	
F. 3 p.lla 2179 Abitazione	
Dal 30/01/1995 al 03/10/2007 -xxxxx, proprietà per 1/10 usufruttuaria -xxxxx, diritto di proprietà per 9/10;	Testamento pubblico del 30/01/1995 pubblico ufficiale Amodio sede di Rionero in Vulture rep. N. 4777 registrato a Potenza in data 15/03/1995 n. 191
Dal 14/06/1995 al 30/01/1995 xxxxx, proprietà fabbricato per 500/1000; -xxxxx per i propri diritti; -xxxxx proprietario fabbricato per 500/1000	Costituzione del 14/06/1995 in atti dal 19/06/1995
Dal 03/10/2007 -xxxxx, usufrutto per 1/10; -xxxxx, usufrutto per 9/10; bene personale -xxxxx, diritto di nuda proprietà per 1/10; bene personale -xxxxx, diritto di nuda proprietà per 9/10;	Atto del 03/10/2007 pubblico ufficiale Carretta Maria sede Rionero in Vulture repertorio n. 17767, Donazione accettata

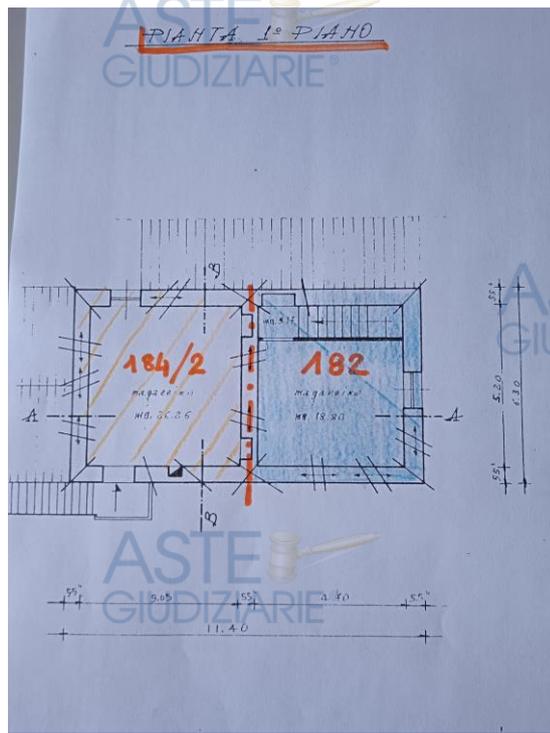
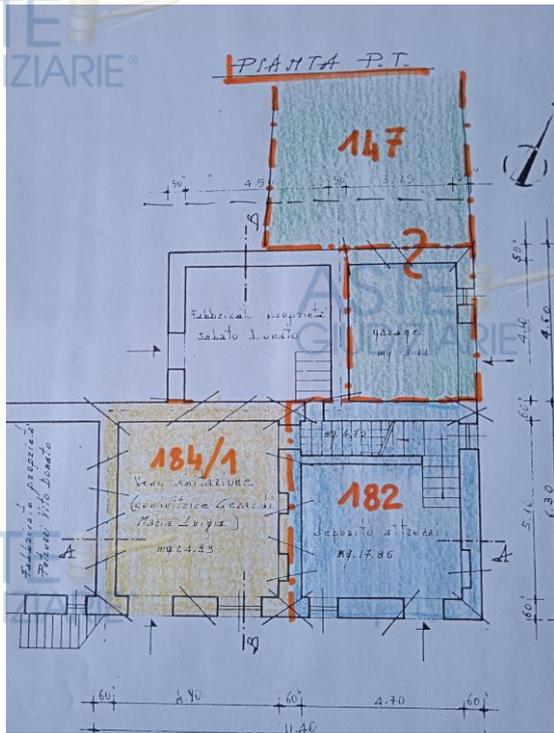
Catasto Terreni: Dati identificativi	
Comune di Filiano F. 3 p.lla 2179 (Allegato n. 11) Ente Urbano superficie 114 mq Dal 21/04/1995	Variazione geometrica del 21/04/1995 in atti dal 28/04/1995 (n. 1676.1/1995) Annotazioni comprende le particelle; 2178,182 e 184
Visure storiche degli immobili soppressi o variati	
Comune di Filiano Fg 3 p.lla 182 (Allegato n. 19); Fabbricato rurale di mq 47 Ditta: xxxxx Dall'impianto meccanografico del 22/02/1975 al 21/04/1995,	Dal 21/04/1995 soppressa e unita alla p.lla 2179
Comune di Filiano Fg 3 p.lla 184/1 (Allegato n. 20); Porzione di fabbricato rurale Ditta: xxxxx Dall'impianto meccanografico del 22/02/1975 al 21/04/1995,	Dal 21/04/1995 soppressa e unita alla p.lla 2179
Comune di Filiano Fg 3 p.lla 184/2 (Allegato n. 21); porzione di fabbricato rurale Ditta: 1. xxxxx Dall'impianto al 27/03/1982 Diritto di: proprietà per 2/3 (deriva dall'atto 1) 1. impianto meccanografico del 22/02/1975 2. xxxxx Dall'impianto al 27/03/1982 Diritto di: proprietà per 1/3(deriva dall'atto 1) 1. xxxxx	Dal 21/04/1995 soppressa e unita alla p.lla 2179 1. Impianto meccanografico del 22/02/1975 2. Atto del 27/03/1982 Pubblico Ufficiale Tribuzio C. sede Rionero in Vulture rep. N. 3655 UR sede Melfi Registrazione n. 638 registrato in data 01/04/1982- Voltura n. 700.1-1995 in atti dal 06/03/1995

<p>Dal 27/03/1982 al 21/04/1995 Diritto di: da verificare proprietà per ½ in regime di comunione (deriva dall'atto 2) 2. xxxxx</p> <p>Dal 27/03/1982 al 21/04/1995 Diritto di: da verificare proprietà per ½ in regime di comunione (deriva dall'atto 2)</p>	
<p>Comune di Filiano Fg 3 p.lla 184</p>	<p>Nessun dato reperito in quanto immobile diviso in sub (184 sub 1 e 184 sub 2)</p>
<p>Comune di Filiano Fg 3 p.lla 2178 (<i>Allegato n. 22</i>); fabbricato rurale mq 60</p> <p>1. xxxxx Dall'impianto al 21/04/1995 Diritto di: da verificare (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. xxxxx Dall'impianto al 21/04/1995 al 21/04/1995 Diritto di: da verificare (deriva dall'atto 2)</p>	<p>Dal 21/04/1995 soppressa e unita alla p.lla 2179</p> <p>1. Impianto meccanografico del 22/02/1975 2. Frazionamento del 21/04/1995 in atti dal 28/04/1995 (n. 1676.1/1995)</p>
<p>Comune di Filiano Fg 3 p.lla 147 (<i>Allegato n. 23</i>); fabbricato rurale mq 60</p> <p>1. xxxxx Dall'impianto al 21/04/1995 Diritto di: da verificare (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 22/02/1975</p> <p>Variazione in soppressione del 21/04/1995 in atti dal 28/04/1995 Frazionamento (n. 1676.1/1995) La dichiarazione di frazionamento ha costituito i seguenti immobili: fg 3 particelle nn. 2177 e 2178 e soppresso i seguenti immobili: fg 3 particella n. 147</p>
<p>Comune di Filiano Foglio 3 Particella 2177 (<i>Allegato n. 24</i>) Particella con qualità: Area rurale Superficie: 42 mq</p> <p>Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi</p> <p>1. xxxxx Diritto di: Usufrutto 2. xxxxx Diritto di: Proprieta'</p>	<p>dall'impianto al 21/04/1995 Immobile predecessore Comune di Filiano Foglio 3 Particella 147 Impianto meccanografico del 22/02/1975</p> <p>dal 21/04/1995 Immobile attuale Comune di Filiano Foglio 3 Particella 2177 Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi</p>

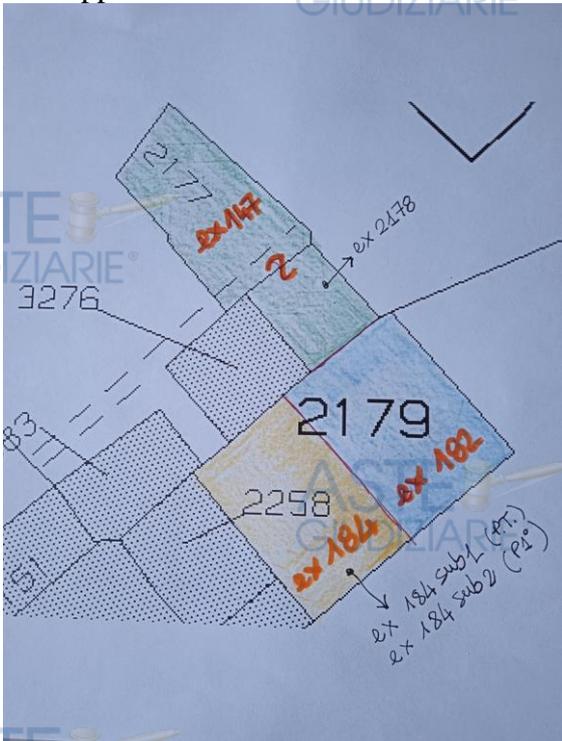
Quadro sinottico dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento di cui alla C.E. n. 63/1984 con le particelle catastali

Piano Terra

Piano Primo



Mappa catastale



In riferimento alla relazione della Notaio Maglio Claudia, Custode, circa la provenienza delle particelle n. 147 e 184 del foglio 3 di Filiano si precisa che: la particella n. 184 e' divisa in sub (1 e 2) di cui se ne ha provenienza; la particella n. **147**, dall'impianto meccanografico del 22/02/1975 e fino 21/04/1995 in testa al sig. xxxxx, è stata frazionata e soppressa in data 21/04/1995 generando le particelle n. 2177 e 2178.

Successivamente la particella n. **2178**, con frazionamento del 21/04/1995, è stata soppressa e unita alla particella n. 2179. Mentre la particella 2177, area rurale di mq 42, e' stata inserita nella successione ereditaria di xxxxx deceduto in Filiano il ---, con annotazione di Riserva in catasto terreni per: *Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.*

3.d – si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati catastali (foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali;

3.e – non sono intervenute **variazioni** in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento;

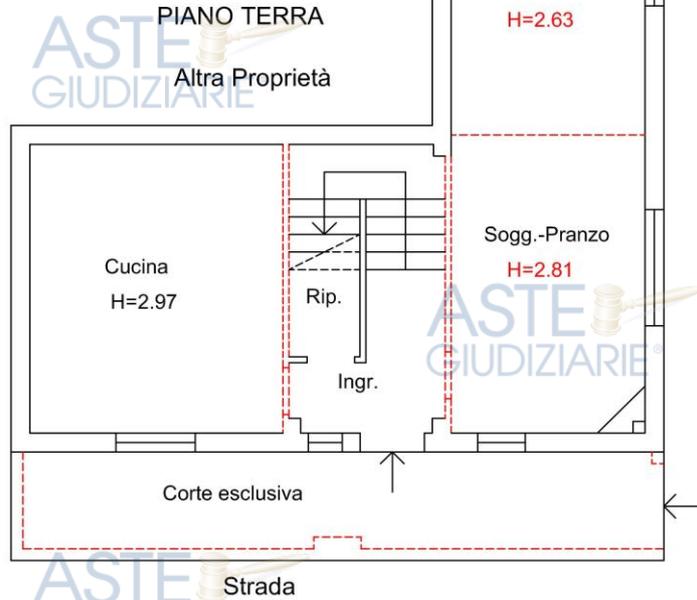
3.f – La **situazione reale dei luoghi** non è conforme **alla situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente;

3.g – la **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto si riporta la **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**;



COMUNE DI FILIANO

Planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle difformità con la planimetria dell'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Fg 3 p.la 2179



- ==== Divisione interna come da corrispondente planimetria catastale
- Divisione interna come da stato reale dei luoghi

PIANO PRIMO

Altra Proprietà



Altra Proprietà



3.h – La corrispondente **planimetria catastale** presente negli archivi del catasto necessita di aggiornamento. la sua regolarizzazione comporta la presentazione di pratica *DOCFA* per variazione con una spesa che si stima in euro 300,00.

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

Si predispose per il lotto individuato il seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO Unico:

quota di 1/1 dell'immobile nel comune di Filiano al Casone Perazzi n. 25, catastalmente identificato al Foglio 3 p.lla 2179, piano terra e primo, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 184,97 con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori;

L'abitazione necessita dell'attestato di prestazione energetica e di aggiornamento della planimetria catastale.

PREZZO BASE euro 27.342,00;

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

La ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà**, relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

Storia ipotecaria ultraventennale:

- Donazione, trascritta ai nn. 22136/12682 in data 11/10/2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio carretta Maria di Rionero in vulture del 03/10/2007, n. Rep. 17767/7325, a favore di xxxxx usufrutto per 1/10 e xxxxx nuda proprietà per 1/10 e contro xxxxx nuda proprietà per 1/10 e xxxxx usufrutto per 1/10 relativamente all'immobile oggetto di pignoramento;
- Certificato di denunciata successione testamentaria (devoluta in forza di Testamento, apertasi il 30/01/1995) trascritto al nn. 16462/12958 in data 11/11/1999, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Potenza del 27/7/1995 Den. n. 950 Volume 159/1 a favore di xxxxx, usufrutto per 900/1000 e xxxxx, nuda proprietà per 900/1000 e contro l'eredità di xxxxx, proprietà per 900/1000, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile pignorato;
- Accettazione espressa di eredità trascritta al nn. 10160/8830 in data 11/08/1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Amodio Roberto di Melfi del 27/07/1995, n. Rep. 5527/1527, a favore di xxxxx contro l'eredità di xxxxx, avente ad oggetto, oltre ad altri immobili, quello oggetto di pignoramento;
- Testamento pubblico trascritto al nn. 3776/3285 in data 17/03/1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Amodio Roberto di Melfi del 13/03/1995, n. Rep. 477/1384, a favore di a favore di xxxxx e contro xxxxx (deceduto il xxxxx). Con il quale xxxxx ha legato a favore della moglie xxxxx in sostituzione dei diritti di legittima ad essa spettanti l'usufrutto generale di tutto il suo patrimonio con dispensa da inventario o cauzione, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile pignorato.
- Compravendita trascritta al nn. 4124/3681 in data 004/1982 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Catello Tribuzio da Rionero In Vulture del 27/03/1982, n. Rep. 3655/1658, a favore di xxxxx e xxxxx (coniugi in regime di comunione legale) e contro xxxxx e xxxxx, avente ad oggetto la vendita per l'intero di: *porzione di rurale sito in agro di Filiano, alla località Casone Perazzi, rappresentata da due vani al primo piano con accesso autonomo a mezzo di gradinata esterna; detti vani, aventi una complessiva superficie di are 49, confinano con strada comunale, xxxxx, xxxxx ed altra proprietà degli acquirenti. I vani sottostanti (al piano terra) sono già di*

proprietà dell'acquirente xxxxx. Riportata nel N.C.T al Foglio 3 particella 184/2, porzione di fabbricato, rurale, con diritto al forno n. 200 del foglio 3; **nonché al foglio 3 particella 184 di are 49, fabbricato rurale diviso in sub.** Dichiarano le parti che il fabbricato rurale sopra descritto è di costruzione molto remota, in pessimo stato di conservazione e di staticità ed è stato inoltre danneggiato dal sisma del 23/11/1980 e dichiarato da demolire come da certificato rilasciato dal Sindaco di Filiano e che sarà esibito all'Ufficio del Registro (Allegato n. 14);

- Donazione trascritta al nn. 16528/196509 in data 26/11/1959, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Claps del 20/11/1959, numero di Rep. 4021, a favore di xxxxx e xxxxx, avente ad oggetto, tra l'altro, 1 terreno con 2 fabbricati rurali siti in Filiano alla località Perazzi, distinti in catasto al Foglio 3 particelle 184/1 e 182.

L'immobile ha formato oggetto, inoltre, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento delle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto al nn. 14254/12045 in data 19/09/2022, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Potenza del 20/07/2022, n. Rep. 1316, a favore di xxxxx contro xxxxx nuda proprietà per 1/1 e xxxxx usufrutto per 1/1, immobile in Filiano foglio 3 particella n. 2179;
- Ipoteca volontaria iscritta al n. 19847/2981 in data 01/12/2010 a seguito di atto notarile per Notaio Zotta Domenico Antonio da Potenza del 29/11/2010, n. Rep. 51456/24399, a favore di xxxxx proprietà 1/1 contro xxxxx nuda proprietà 1/1 e xxxxx usufrutto per 1/1 avente ad oggetto l'immobile pignorato;
- Ipoteca volontaria al n. 19776/5624 in data 03/11/2007 a seguito di atto notarile per Notaio Carretta Maria da Rionero in Vulture del 31/08/2007, n. Rep. 17657/7237, a favore di xxxxx proprietà 1/1 contro xxxxx nuda proprietà 1/1 e xxxxx usufrutto per 1/1 avente ad oggetto l'immobile pignorato;

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

L'esperto ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico mediante richiesta di copia del provvedimento autorizzativo al dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Filiano in data 10/05/2024** e riferisce quanto segue:

L'immobile in oggetto è stato realizzato nel 1930 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 63/1984 di demolizione e ricostruzione del fabbricato danneggiato dal sisma del 23/11/1980 (Allegato n. 15);
- Permesso di Costruire n. 17/2010, cambio di destinazione d'uso (Allegato n. 16);

A seguito delle verifiche si constata che l'immobile in questione allo stato attuale non presenta delle difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi.

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

L'appartamento risulta abitato dal sig. xxxxx.

Si indica, comunque, il canone di locazione di mercato che è:

- immobile destinato ad abitazione di mq 137.89 (superficie comm. lorda) x € (0.80+1.10) /2 al mq (valore medio di locazione desunto dalla banca dati OMI) = € **130,00 mensili**.

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

Si procede alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

- a) non vi è pendenza di altra procedura esecutiva;
- b) non vi sono pendenze di **procedimenti giudiziari civili**;
- c) non vi è presenza di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) l'abitazione non fa parte di un edificio condominiale.
- e) non vi sono **atti impositivi di servitù** sui beni pignorati;

Non vi sono provvedimenti di **sequestro penale**.

In particolare si indica:

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Domande giudiziali: non presenti;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non presenti;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: non presenti;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: non presenti;

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie: nessuna cancellazione;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna cancellazione;
 - Difformità urbanistica: nessuna.
- 3) Difformità Catastali: la planimetria catastale ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita di aggiornamento la cui regolarizzazione comporta una spesa di euro 300,00, importo che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Il bene pignorato non ricade su terreno demaniale.

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

Il bene pignorato è di proprietà e non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Le informazioni sulle spese di gestione dell'immobile sono state richieste alla esecutata e di seguito si riportano:

Descrizione	importo
- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione	Non presenti
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	"
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	"
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.	"

Risposta al QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Indicazione del **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.

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha calcolato:

- la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, secondo le disposizioni di cui alla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011;
- Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Calcolo superfici	Coeff. Di Raggiungimento superfici	Superficie Commerciale raggiagliata
Abitazione			
100% superfici calpestabili + 100% superfici pareti divisorii interni + pareti perimetrali max il 10%	Piano Terra mq 69.18 + 6.91 = mq 76.09	1	Mq 76.09
	Corte esclusiva piano terra mq 17.36	0.10	Mq 1.73
	Piano Primo mq 52.86 + 5.28 = mq 58.14	1	Mq 58.14
	Balconi Piano Primo Mq (4.63+3.12) = mq 7.75	0.25	Mq 1.93
Sommano superfici			Mq 137.89

- il valore medio per metro quadro dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza (*Allegato n. 17*);
- esposizione analitica degli adeguamenti (coefficienti di merito) (*Allegato n. 18*)
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

Il prezzo a metro quadro desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Potenza per immobili simili oscilla da:

Tipologia	Stato conservativo	Val.mercato min.	Val. mercato max	Val. mercato medio
Abitazioni tipo economico	normale	Euro 255,00	Euro 310,00	Euro 282,00

Per la valutazione si è applicato la stima sintetica comparativa con riferimento a una serie di coefficienti di merito relativi a caratteristiche estrinseche e intrinseche che caratterizzano il bene.

LOTTO Unico						
Diritto reale del bene	Part	Descrizione	Sup Com.	Valore a mq.	Coeff. di merito	Valore di mercato euro

			mq	euro		
- xxxxx nuda proprietà per la quota di 1/1 - xxxxx usufrutto per la quota di 1/1	Fg 3 p.lla 2179	Abitazione	137,89	282,00	1-20.30%	30.991,32
Valore di stima in c.t.						30.991,32

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura che si ritiene opportuna del 10% del valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, oltre a spese per regolarizzazione pratiche varie;

Per cui avremo:

Valore di mercato dell'immobile	€ 30.991,32
Riduzione del 10% per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	€ -3.099,13
Riduzione per spesa regolarizzazione della pratica al catasto (pratica DOCFA)	€ -300,00
Riduzione per spesa per acquisizione attestato di prestazione energetica	€ -250,00
Valore stima immobile in Filiano al Foglio 3 p.lla 2179 per i diritti di nuda proprietà 1/1 del sig. xxxxx e sig.ra xxxxx per usufrutto quota 1/1 PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE (in cifra tonda)	€ 27.342,00

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

Il bene pignorato non ha ad oggetto una **quota indivisa** pertanto non necessita di valutazione della sola quota.

Risposta al QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- Il sottoscritto ha acquisito in data 13/05/2024 presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Filiano i seguenti documenti:

- Estratto per riassunto di matrimonio dal quale si evince che i sigg. xxxxx e xxxxx si sono uniti in matrimonio il giorno xxxxx nel comune di Avigliano, Atto n. --- Parte II Serie B Ufficio 1 Anno ----; Annotazioni: Nessuna (*Allegato n. 6*);
- Estratto per riassunto di matrimonio dal quale si evince che i sigg. xxxxx e xxxxx si sono uniti in matrimonio il giorno xxxxx nel comune di Atella, Atto n. --- Parte II Serie B Ufficio 2 Anno ---; Annotazioni: Con sentenza del Tribunale di Potenza n. 9339 in data 18/07/2019 è



stata omologata dichiarata la separazione consensuale tra i coniugi del matrimonio cui si riferisce il certificato (*Allegato n. 7*);



Il sottoscritto, ritenendo di aver adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pignola, 05/08/2024

Il CTU
geom. xxxxx

