

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
Ufficio per le Esecuzioni Immobiliari



Procedimento n. 76/2017 R.G.E.

Istanza di vendita tra



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(Esperto Stimatore)



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Mirella Caputo



INDICE



- Premessa consulenza tecnica d'ufficio	pag. 3
- Controllo preliminare	pag. 5
- Relazione di consulenza tecnica	pag. 7
✓ Quesito 1	pag. 7
✓ Quesito 2	pag. 7
✓ Quesito 3	pag. 36
✓ Quesito 4	pag. 44
✓ Quesito 5	pag. 44
✓ Quesito 6	pag. 46
✓ Quesito 7	pag. 46
✓ Quesito 8	pag. 46
✓ Quesito 9	pag. 47
✓ Quesito 10	pag. 47
✓ Quesito 11	pag. 48
✓ Quesito 12	pag. 48
✓ Quesito 13	pag. 49
✓ Quesito 14	pag. 49
- Conclusioni	pag. 53
- Verbale di sopralluogo	pag. 54
- Richiesta documentazione	pag. 62
- Atto di nomina CTU	pag. 72
- Allegati	
- Documentazione Fotografica	
- Planimetrie catastali	
- Visure Catastali	
- Ispezioni Ipotecarie	
- Richiesta di liquidazione parcella	



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Il G.E., vista l'istanza di vendita depositata nella procedura n. 76/2017 R.G.E. tra [REDACTED] [REDACTED], nomina quale *Esperto Stimatore* la sottoscritta arch. Mirella Caputo chiedendole di svolgere delle indagini preliminari e rispondendo ad una serie di quesiti che verranno riportati in queste pagine.

PRELIMINARMENTE,

con congruo preavviso alle parti, il giorno 18 del mese di Gennaio anno 2019 alle ore 10:00, insieme al Custode Giudiziario l'Avv. Pace, mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Genzano in via *Filippetto De Marinis 47 1 e 2 piano* e distinto al Catasto in *F. 40 P.Illa 607 sub 5*, per procedere al sopralluogo. Arrivati sul posto l'interessato, ho iniziato a fare un sopralluogo esterno ed ho iniziato a scattare alcune foto dell'immobile. Insieme all'Avv. Pace abbiamo aspettato l'esecutato o qualcuno che ci venisse ad aprire la porta, ma non si è presentato nessuno. Pertanto alle ore 11:30 si è chiuso il verbale, (*vedasi verbale di accesso stilato dall'Avvocato n.:1*).

L'Avv. Pace ha inviato una raccomandata all'esecutato per fissare un ulteriore accesso all'immobile il giorno 12 Maggio 2021 alle ore 10:00 presso il sito locativo. Il 12 Maggio (*vedasi verbale d'accesso n.:2*) su richiesta dell'Avvocato Faustina Musciacchio, nella qualità di delegata del debitore, abbiamo posticipato l'accesso il 19 Maggio 2021 ore 9:30.

Nella data dell'incontro eravamo presenti:

- 1) l'Avvocato Pace,
- 2) la sottoscritta Ctù Caputo,
- 3) il mio collaboratore di studio Geometra Caputo,
- 4) l'Avvocato Faustina Musciacchio.

Siamo riusciti ad entrare e a portare a termine il sopralluogo dell'immobile pignorato.

L'immobile è situato nel comune di *Genzano di Lucania (PZ)* in via *Filippetto De Marinis n.: 47* piani 1-2, catastalmente identificato al **F.40, P.Illa 607, sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani.**

L'immobile si presenta un palazzo antico situato nel centro del comune di **Genzano di Lucania**, nonostante non sia abitato si conserva in discrete condizioni e apparentemente non necessita di grossi lavori se non quelli di una semplice manutenzione ordinaria. Si sviluppa su due piani e per accedere al primo piano c'è una scala antica con gradini alti. Il primo piano presenta 6 stanze con



due corridoi stretti e lunghi. A fine scala di fronte si accede ad un ingresso che porta ad un corridoio lungo dove si sviluppano due stanze da letto grande e un bagno grande, tutti questi locali sono forniti di finestre luminose. La particolarità di questi locali sono le altezze delle stanze sui 3 metri circa e la pavimentazione che è rimasta quella antica (*mattonelle in cemento con ricami disegnati*). La prima stanza da letto è uniforme come dimensione e posizione alla planimetria catastale, mentre il bagno e parte della seconda camera da letto sono leggermente difformi in quanto si è cercato di ingrandire il bagno, prendendo parte dello spazio della camera da letto.

Ritornando indietro dove ci sono le scale, sulla sinistra, troviamo una sala da pranzo, un soggiorno ed una cucina con un terrazzo stretto e lungo che si sviluppa sul lato della cucina e del soggiorno ed affaccia sulla strada principale che porta al comune.

In cucina c'è un camino in muratura ed un ingresso al sottotetto che si accede tramite le scale coperte da una porta armadio.

Il sottotetto presenta una lieve difformità nella planimetria catastale, dovuta al ricavo di un piccolo sgabuzzino che si sviluppa su tutto un lato. Questo sgabuzzino è stretto e lungo e si trova salendo le scale di fronte guardando a sinistra. Qui la pavimentazione è un simil parquet, la scala non è protetta e abbiamo una finestra/balcone sottotetto che affaccia lato strada principale che porta all'ingresso del comune di Genzano. Nella stanza di fronte alla finestra/Balcone c'è una porta che dà a un locale grezzo (*soffitta*).

L'immobile è mancante della planimetria al piano terra, ma ciò è dovuto ad un errore/mancanza nel riportare ed aggiornare i dati catastali, ciò lo si desume perché andando a vedere le visure catastali *storiche per immobile* risultano tre fogli di cui il terzo foglio riportava **l'originaria indicazione catastale (vedasi visure all.3) dove al posto del sub 5 è riportato sub 3 con l'indicazione di 8 vani e tre piani (pt, 1°-2° piano)**. Questo è il dato più rilevante, per il resto, come già citato sopra, risultano esserci lievi difformità per alcuni locali, quali bagno al 1° piano e ripostiglio sottotetto.

Pertanto, è consigliabile aggiornare i dati del catasto e la spesa per la pratica risulta aggirarsi su €500 circa.

Una volta, rilevato tutto lo stabile e svolto il rilievo fotografico, ci siamo accinti verso la fine del sopralluogo.

In ultimo si è stilata la relazione delle operazioni peritali e si è fatto firmare ai presenti. (*vedasi allegato n.:1 verbale d'accesso n.:3*)



PROCEDENDO NEL MERITO su quanto richiesto dal G.E. Dr.ssa DI GENNARO, con i quesiti, si riporta di seguito:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Risposta:

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei *certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*

Pertanto, per integrare la documentazione, la sottoscritta ha chiesto

1) All'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano, per i *Fabbricati: F.40 P.IIa 607 sub 5* alla *Via Filippetto De Marinis 47 1e 2 piano, (vedasi Richiesta documentazione e all. n.:2):*

- Epoca di realizzazione delle opere;
- Copia Provvedimento autorizzativo ai fini Urbanistici ed Edilizi (PdIC o Concessione edilizia);
- Copia del progetto approvato al fine di determinare la regolarità del bene sotto il profilo Edilizio-Urbanistico;
- Eventuali condoni edili se richiesti ed ottenuti;
- Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle n.115 e n.122 del F.52 del Comune di Atella.
- In caso di impossibilità di ottenere la documentazione richiesta dovrà essere trasmessa apposita dichiarazione del dirigente preposto attestante tale impossibilità.

2) Al Catasto Fabbricati *(vedasi all. Visure n.:3 e 4):*

- Visura storica per immobile del F. 40, P.IIa 607 sub 5;
- Visura per immobile dei confinanti;
- Piante catastali.



3) Alla Conservatoria (vedasi all. n.:5)

- Ispezione Telematica a Favore e Contro;
- Trascrizione Registro Generale n. 7252 e Particolare n.5953;
- Trascrizione Registro Generale n. 11458 e Particolare n.9625;
- Pubblicazione di Testamento.

4) Anagrafe (vedasi all. n.:6)

- Certificato Residenza Storica,
- Certificato di Matrimonio
- Certificato di Famiglia Storico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Risposta:

La seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Genzano (Potenza), costituita da un appartamento che si sviluppa su due piani 1 e 2:

- *Catasto Fabbricati: F.40 P.IIa 607 sub 5;*

risultano essere di proprietà dei coniugi [redacted] e al momento risulta deceduta, e del sig.re [redacted] e attualmente domiciliato a [redacted] questo fino al 19/07/2012 proprietà 1/2, dopo questa data l'immobile risulta di proprietà della sola signora [redacted] (vedasi all.n.:3).

Dopo la morte della sig.ra risulta dalle carte che il sig. [redacted] sia ritornato in possesso dell'intera proprietà (vedasi all. n.5).

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

Risposta:

Trattasi di lotto unico: consiste nell'immobile sito nel Comune di Genzano di Lucania ed è identificato al Catasto Urbano al *F.40 P.IIa 607 sub 5 cat.A/2 vani 6.* (Vedasi all. n.:3 e 4) Il lotto confina a nord con via Alessandro, a sud con via F. De Marinis (la strada principale), ad est con via Bassi e a ovest con via S. Paolo. La proprietà è in adiacenza con la **P.IIa 7, 8, 4 e 1** che è di proprietà dei sig.r [redacted]

L'edificio ha come esposizione tutte e quattro i lati Nord-Sud-Ovest-Est. Non ha al momento certificazione energetica, si presenta in discreto stato, ha qualche problema di umidità ma dovuto principalmente al fatto che è un'abitazione disabitata, sembra ben illuminata dovuto al fatto che è al primo piano di un edificio datato, dove i piani hanno generalmente un'altezza sui 3 metri circa. Ogni stanza possiede sia il termosifone e sia è dotata di un'ampia finestra e o balcone. La bellezza di questo edificio risiede nel portone che ha la porta in ferro battuto con arco in pietra, una piccola finestra ovale sul portone, altezze dei piani alti, pavimenti in cemento con ricami disegnati a mano



(vedasi documentazione fotografica all. n.:7), è arredata con un minimo di mobilio in legno massiccio, sta in pieno centro, non ha un posto auto ma nei dintorni sotto l'abitazione c'è sempre posto per parcheggiare.

L'immobile non ha un attestato di prestazione energetica, pertanto, è necessario produrlo ed acquisirlo, il suo costo in base alle quote di mercato è sui € 500 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria



Planimetria Catastale

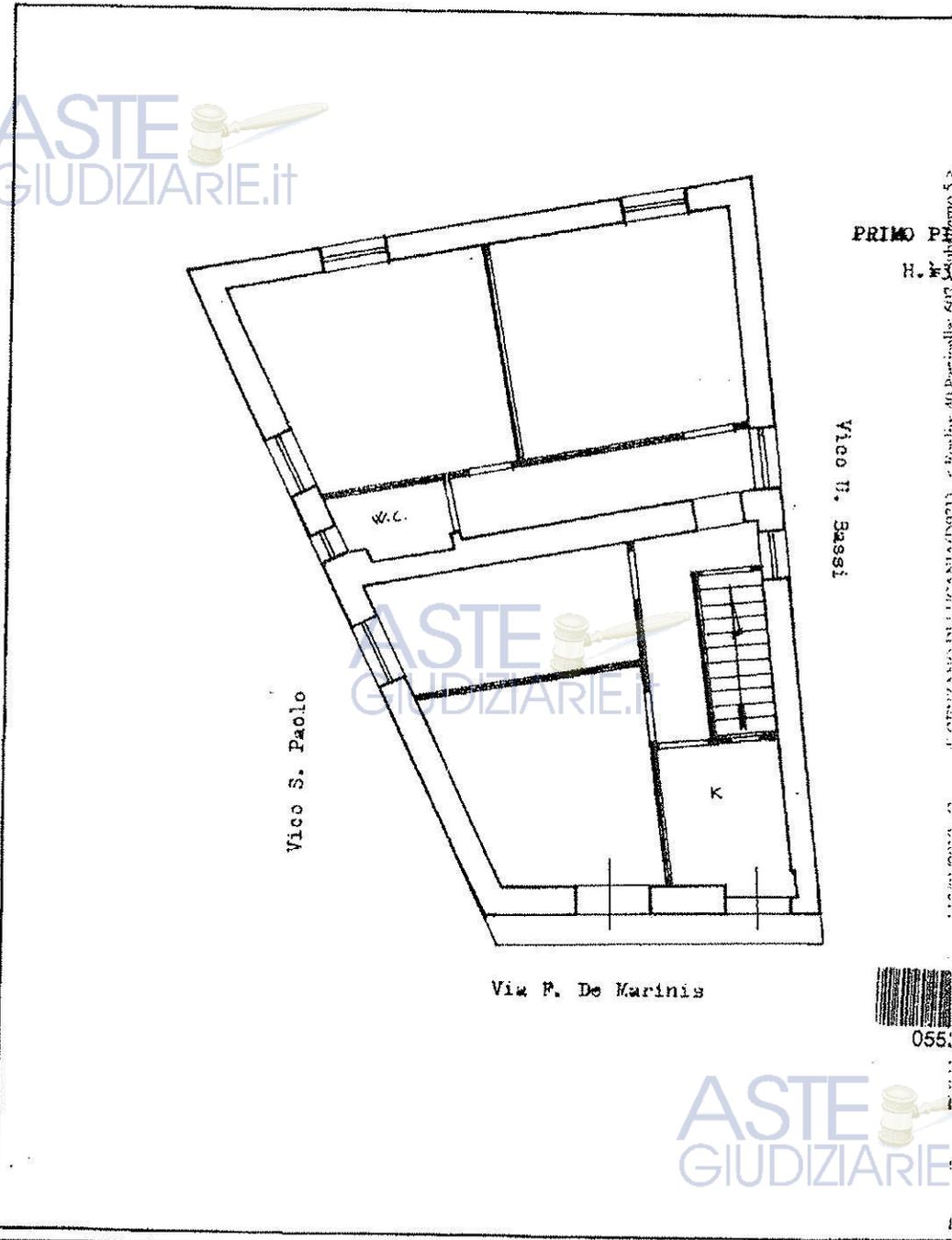
1° Piano



Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENZANO DI LUCANIA Via Filippetto De

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



PRIMO P
H. N.

Vico U. Bassi

Vico S. Paolo

Via P. De Marinis



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da [REDACTED]



Firmato Da: CAPUTO MIRELLA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 296bc560ebc6022b96a7afe7c568dae5

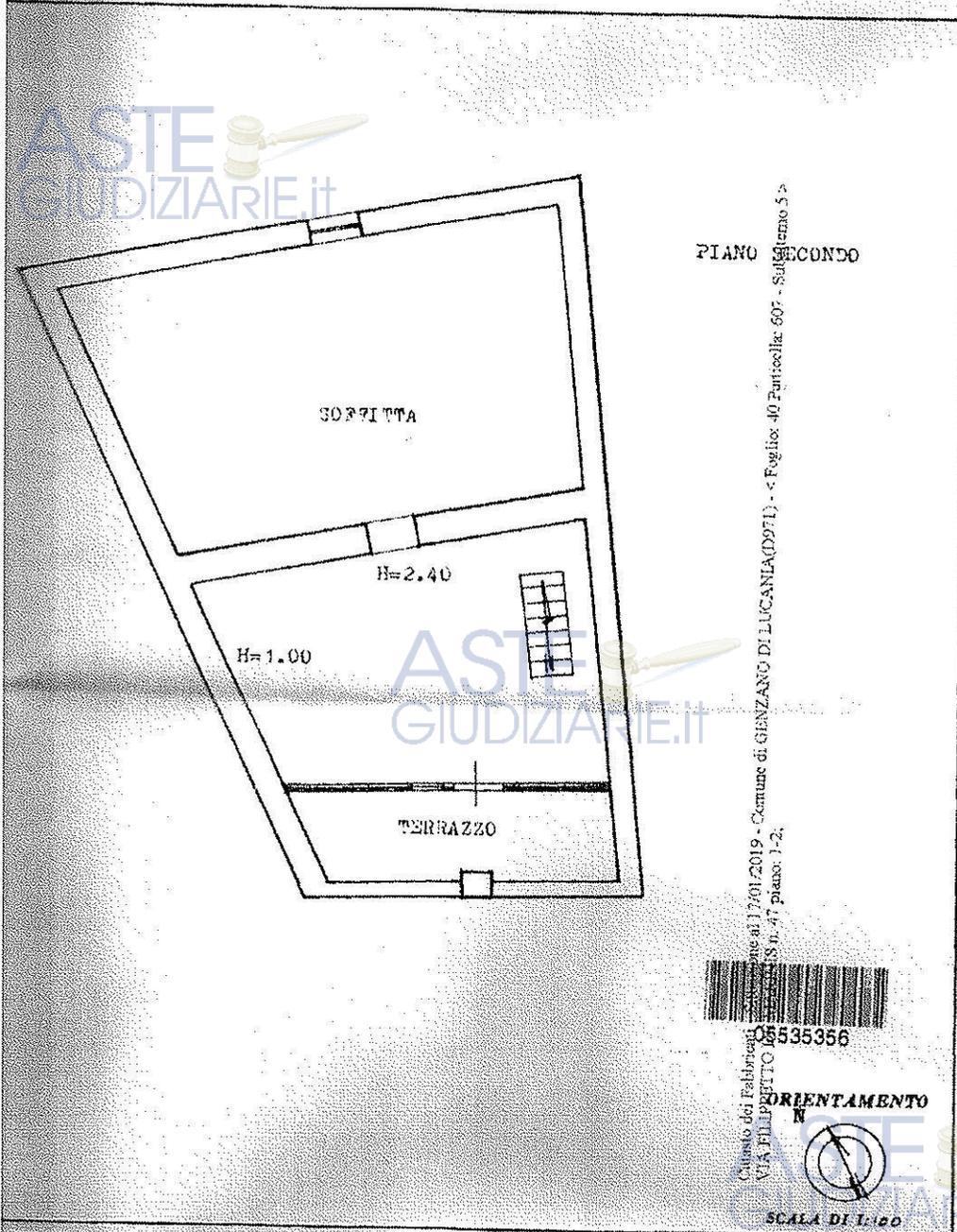


Planimetria Catastale
2° Piano/Sottotetto



Comune di GENZANO DI LUCANIA Via Filippo De Marinis 47

Planimetria presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



Comune di GENZANO DI LUCANIA (0971) - Foglio: 40 Particella: 607 - Subalterno 5 >
Catasto dei Fabbricati
VIA FILIPPO DE MARINIS n. 47 piano: 1-2;

RESERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
460 1987 90 40 part. 607/5

Compilata dal Geom. *[Signature]*
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri



Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.Risposta:

I beni pignorati sono identificati nel "Certificato Storico per Immobile" nel comune di Genzano di Lucania, (vedasi Visure all. n.:3) sono identificati al catasto al **F.40 P.IIIa 607 Sub 5** piano 1 e 2, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 433,82.

L'immobile fino alla data del 28 Dicembre 1987 era di proprietà della sig.ra [REDACTED] dopo la suddetta data i signori [REDACTED] hanno comprato in comunione dei beni l'immobile e pertanto, dalle carte catastali risulta quanto segue:

SITUAZIONE INTESTATI DAL 28/12/1987	
[REDACTED]	Proprietà per 1/2 fino al 04/09/1987
[REDACTED]	Proprietà per 1/2 fino al 04/09/1987
SITUAZIONE INTESTATI DAL 19/07/2012	
[REDACTED]	Proprietà per 1/1

La sig.ra [REDACTED] risulta, sempre dalle carte, che un anno dopo muore, il 04 del mese di Dicembre 2013 e lascia per testamento la proprietà di Genzano di Lucania al marito che accetta il lascito. Quindi, dopo questa data l'immobile rientra nella proprietà di [REDACTED] che è tutt'ora proprietario, ciò risulta dalle carte dell'ATTO del TESTAMENTO, invece, non risulta dalle VISURE CATASTALI, in cui è riportato come proprietaria la sig.ra [REDACTED] (Vedasi all. n.:5 e 3)

L'immobile allo stato attuale è in discrete condizioni, è mancante della planimetria al piano terra, ma ciò è dovuto ad un errore/mancanza nel riportare ed aggiornare i dati catastali, ciò lo si desume perché andando a vedere le visure catastali storiche per immobile risultano tre fogli di cui il terzo foglio riporta l'originaria indicazione catastale (vedasi visure all.3) dove al posto del sub 5 è riportato sub 3 con l'indicazione di 8 vani e tre piani (pt, 1°-2° piano), inoltre, presenta qualche altra minima difformità (vedasi il bagno al primo piano che è più grande e un ripostiglio nel sottotetto) che può essere sanata aggiornando il catasto per un costo base di circa € 500.



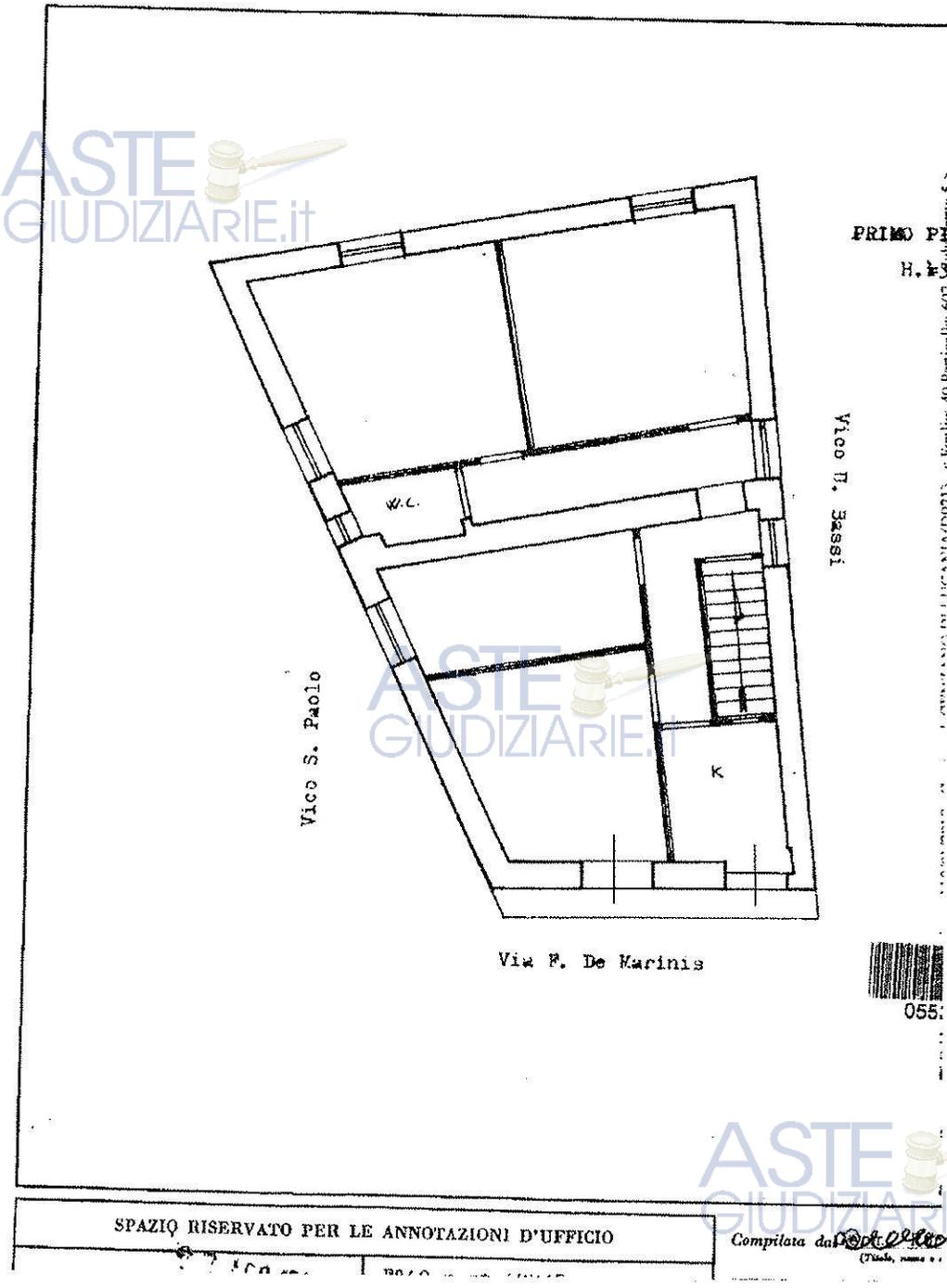
Planimetria Catastale

1° Piano

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENZANO DI LUCANIA Via Filiberto De

Ditta [REDACTED]

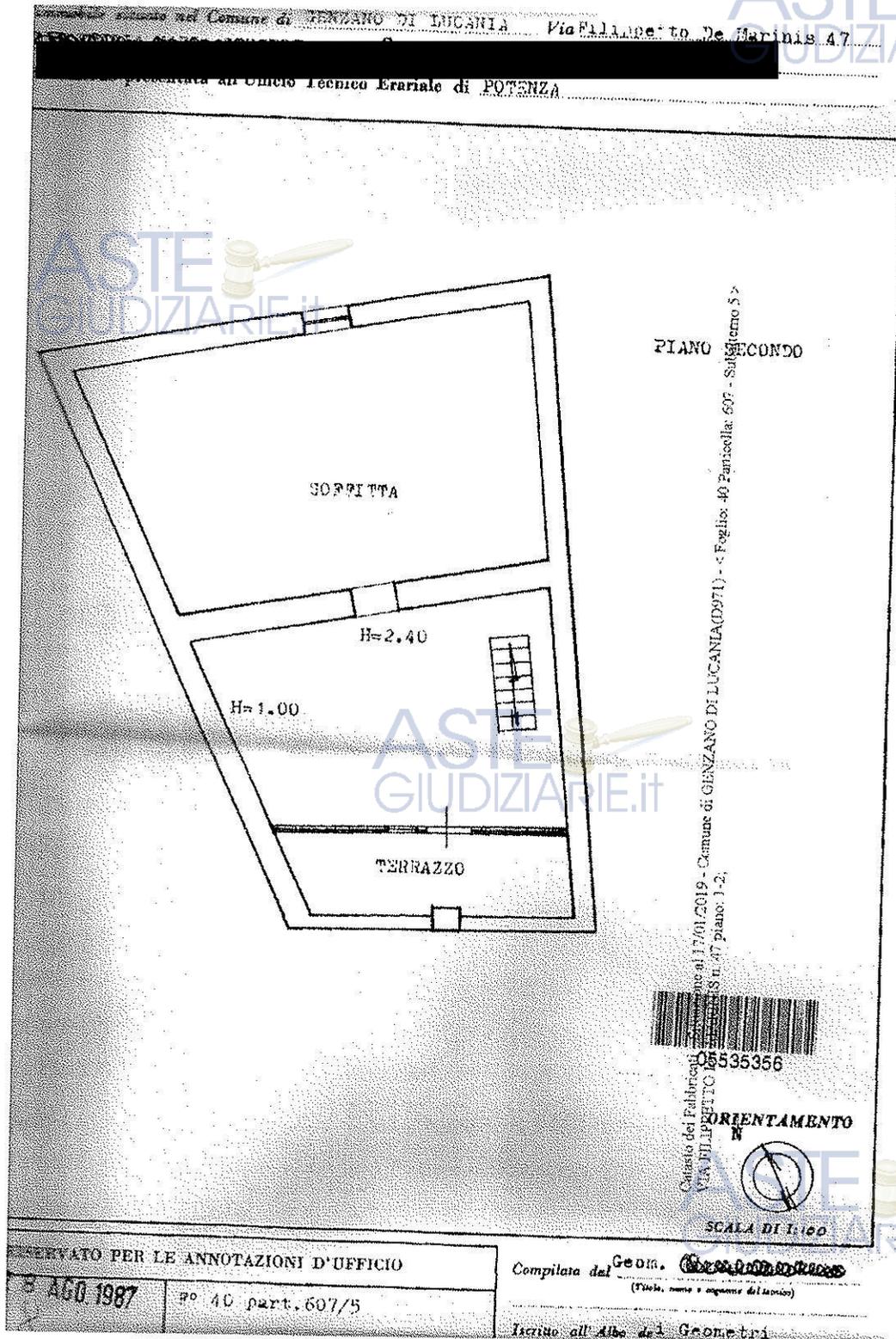
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POTENZA



Firmato Da: CAPUTO MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 296bc560bc6022b96a7afe7c568dae5



Planimetria Catastale
2° Piano/Sottotetto



Planimetrie Rilevate



Comune di Genzano di L. CATASTO FABBRICATI

PIANTA PIANO TERRA F°40 p.675 sub.5
(RILEVATA DAL C.T.U.) SCALA 1:100

SUPERFICIE LORDA mq. 13,00

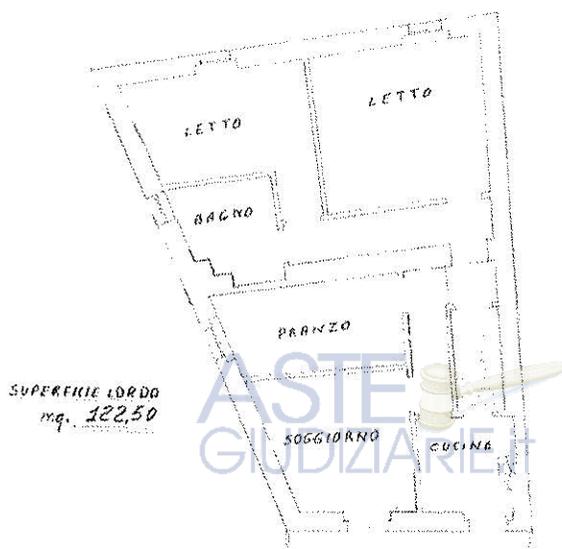
VIA FILIPPO DE MARINIS





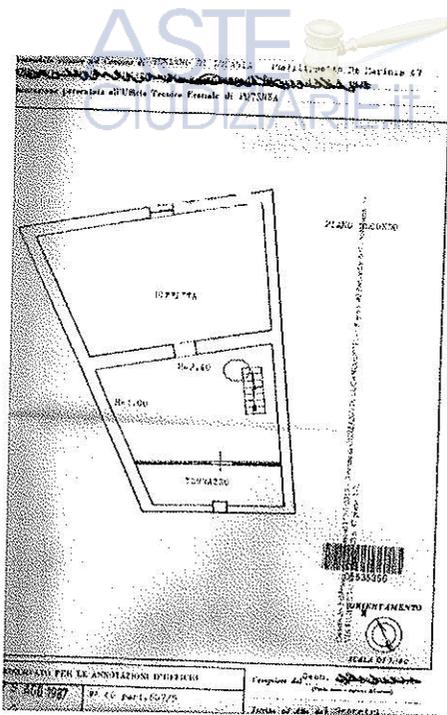
Comune di Genzano di L. CATASTO FABBRICATI

PIANTA 1° PIANO - F° 40 p. 607 sub 5
(RILEVATA DAL C.T.U.) SCALD 1:100

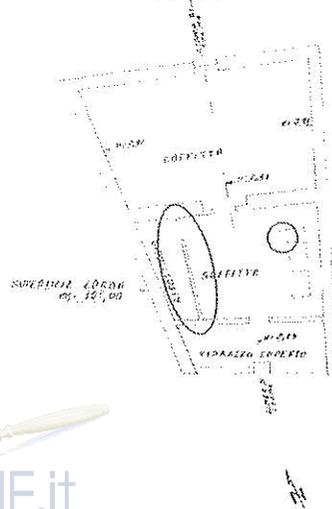




Sottotetto



Comune di Genova di L. - CANTIERO PARALICOLI
 PIANTE PIANO 2° - SOTTOTETTO - p. cc. 27/20
 INALZATA DAL C.T.U.



Firmato Da: CAPUTO MIRELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 296bc560ebc6022b96a7afe7c588dae5



Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.Risposta:

Lotto Unico: piena ed intera proprietà di immobile ubicata in Genzano di Lucania (PZ) alla via Filippetto De Marinis n. 47 piano 1-2; è composto da una scala d'ingresso che porta al primo piano, da una cucina, una stanza da pranzo, da un soggiorno, un corridoio che collega questi ambienti, da un altro corridoio che collega due camere da letto matrimoniale ed un bagno, da una scala di collegamento tra il primo e il secondo piano, da una stanza e da una soffitta; confina con via Filippetto De Marinis a sud, con Via Alessandro a nord, con via Venti Settembre a Ovest, con via V. Bassi ad est; è riportato nel C.F. del Comune di Genzano di Lucania (PZ) al foglio 40, p.lla 607, sub 5; il descritto stato dei luoghi presenta delle lievi difformità rispetto alla consistenza catastale; non vi è concessione edilizia in quanto il fabbricato è di antica formazione ed è antecedente al 1967, l'immobile è ubicato nella Zona A2 (*Abitato Esistente*).

PREZZO BASE euro 132.925,00

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

Per quanto riguarda le Ispezioni Ipotecarie si fa riferimento alla documentazione depositata nel fascicolo e alla documentazione recuperata dal CTU risalente alla data del 28/02/2019.

Per quanto riguarda la documentazione depositata nel fascicolo il periodo va dal 22/05/1997 al 22/05/2017 ed è riportato una "Nota di Trascrizione" Registro Generale 9046 Registro Particolare 7670 in cui si riportano dati relativi al titolo (*Atto Giudiziario del 10/05/2017 e un verbale di pignoramento*). L'atto di pignoramento riguarda l'immobile ubicato nel Comune di Genzano di Lucania identificato al *F.40 P.lla 607 sub 5* piani 1-2 in via Filippetto De Marinis a *favore* di [REDACTED] *contro* [REDACTED] (*Vedasi all. n.:5*)

L'Ispezione da me fatta va dal periodo 22/05/1996 al 27/02/2019, successivamente ne ho fatto un'altra riguardante anche la moglie e parte dal giorno 28/02/2019. A carico del [REDACTED] risulta esserci:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2018 – Registro Particolare 13516, Registro Generale 16615;



- 2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 22/05/2017 immobili siti in Armento (PZ) - Registro Particolare 7670, Registro Generale 9046;
- 3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 14/05/2014- Registro Particolare 5357, Registro Generale 6350;
- 4) TRASCRIZIONE del 21/03/2014, pubblicazione di testamento convalida di disposizioni testamentarie e accettazione di eredità;
- 5) TRASCRIZIONE del 30/07/2012, atto esecutivo della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio del tribunale di Milano- Registro Particolare 9625, Registro Generale 11458;
- 6) NOTA DI TRASCRIZIONE del 30/05/2001, convezione di separazione dei beni dopo il matrimonio- Registro Particolare 5953, Registro Generale 7252.

Il punto 2) è un DECRETO di SEQUESTRO CONSERVATIVO e gli immobili interessati, per questo sequestro, sono due un terreno ed un fabbricato in provincia di Potenza:

- a. Immibile 1: Terreno locato in Armento (PZ) F. 53 P.IIa 111, consistenza 3 ettari 96 are 74 centiare;
- b. Immibile 2: Fabbricato locato in Armento (PZ) F. 53 P.IIa 112 (abitazione di tipo economico) consistenza 5,5 vani.

Questi due immobili non risultano pignorati ma vi è un Decreto di Sequestro conservativo a favore dell'ERARIO dello STATO contro [REDACTED]

Per quanto riguarda la coniuge defunta è stato fatto un controllo all' Agenzie delle Entrate dal 22/05/1996 al 27/02/2019 non è stato reperito nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta.

Per quanto riguarda la situazione degli immobili, catastalmente parlando, è la seguente: (vedasi Visure all. n.:3)

SITUAZIONE degli INTESTATI dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987	
[REDACTED]	Fino al 28/12/1987
SITUAZIONE degli INTESTATI dal 28/12/1987	
[REDACTED]	Proprietà per 1/2 fino al 04/09/1987
[REDACTED]	Proprietà per 1/2 fino al 04/09/1987
(SCRITTURA PRIVATA del 28/18/1987 Voltura in atti dal 11/07/1989 Repertorio n.°18908	



Rogante: ZOTTA)	
SITUAZIONE degli INTESTATI dal 04/09/1987	
[REDACTED]	Proprietà per 1/2 fino al 19/07/2012
	Proprietà per 1/2 fino al 19/07/2012
(FRAZIONAMENTO del 04/09/1987 in atti dal 19/10/1992)	
SITUAZIONE degli INTESTATI dal 19/07/2012	
[REDACTED]	Proprietà per 1/1
(ISTRUMENTO-ATTO PUBBLICO-del 19/07/2012-CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO-N.9625.1/2012)	

Quesito 6: verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Risposta:

L'immobile identificato al Catasto Fabbricati al F.40 P.IIa 607 sub 5, è stato costruito anteriormente al '67 pertanto non ha licenza Edilizia, Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire. (Vedasi all. n.:2)

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

Risposta:

Dal verbale d'accesso risulta quanto segue: l'immobile è di proprietà del sig.re [REDACTED], ma attualmente è disabitato in quanto l'esecutato vive nel comune di Domaso in provincia di Como. (vedasi all.n.:6)

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

Risposta:

Dalla documentazione già presente nel fascicolo risulta che c'è: un Certificato Ipotecario Speciale



Protocollo n. PZ 39134 del 31/07/2017; ci sono n.°3 *TRASCRIZIONE dei TITOLI* e per quanto riguarda il Sig.re ██████████ nel periodo che va dal 22/05/1996 al 27/02/2019 ha:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2018 – Registro Particolare 13516, Registro Generale 16615;
 - 2) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO immobili siti in Armento (PZ);
 - 3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 14/05/2014- Registro Particolare 5357, Registro Generale 6350;
 - 4) TRASCRIZIONE del 21/03/2014, pubblicazione di testamento convalida di disposizioni testamentarie e accettazione di eredità;
 - 5) TRASCRIZIONE del 30/07/2012, atto esecutivo della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio del tribunale di Milano- Registro Particolare 9625, Registro Generale 11458;
 - 6) NOTA DI TRASCRIZIONE del 30/05/2001, convezione di separazione dei beni dopo il matrimonio- Registro Particolare 5953, Registro Generale 7252;
 - 7) TRASCRIZIONE del 30/07/2012, atto esecutivo della sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio del tribunale di Milano- Registro Particolare 5953, Registro Generale 7252.
- (Vedasi all.n.:5)

Quesito 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Risposta:

I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale.

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

Risposta:

Data la natura del bene non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo gravanti sullo stesso e derivanti da usi civici sia a favore di soggetti privati che pubblici.



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

Risposta:

Trattandosi di un appartamento le spese sono quelle di manutenzione ordinaria dell'immobile.

Quesito 12: procedere alla valutazione dei beni.

Risposta:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo in funzione della natura del bene, dello stato di uso e di agibilità, della capacità reddituale dello stesso.

STIMA DEL FABBRICATO:

Immobile sito in Genzano di Lucania, in via Filippetto De Marinis, composto da Piano Terra, Primo e Secondo con vani catastali:

UNITÀ IMMOBILIARE F.40 P.IIa 607 Sub 5 Cat.A/2 Classe 2.

Appartamento

Metodo di stima: - sintetico- comparativo

Parametri di riferimento:- tabelle O.M.I. Agenzia del Territorio (vedasi all. n.:8), integrate con informazioni di mercato e considerazioni qualitative sullo stato dell'immobile;

Elaborati di riferimento: - planimetrie catastali integrate con planimetrie stato attuale

Analisi di stima: - l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione-

Superficie immobile: - mq. 243,50 circa (Superficie residenziale al lordo dei muri perimetrali)

Parametro di riferimento: -€/mq. 550

L'immobile è situato in una zona centrale di edilizia civile, fabbricato antico, dove ci sono molti servizi nelle vicinanze, quali chiesa, negozi, supermercati, poste, uffici comunali, zona parcheggio, parco cittadino, ecc. L'appartamento è in discreto stato

per cui:

Il probabile valore di mercato dell'U.I. p.IIa 607 sub 3 e 5 è pari a:

Superficie residenziale:

-mq.243,50 x €/mq. 550

= € 133.925,00

TOTALE

= € 133.925,00

Questo risulta essere il valore di mercato dell'immobile, tenendo presente che lo stesso andrà all'asta e l'immobile risulta mancante della *certificazione energetica*, a questo prezzo va detratto il costo delle spese che sarà di **500€**, in più se si vorranno regolarizzare le planimetrie catastali, dovrà essere detratto il costo delle spese della pratica che sarà di **500€**, se il Giudice riterrà opportuno di mettere all'asta l'immobile anche senza questa documentazione.



€ 133.925,00 – 1.000,00€

= € 132.925,00

TOTALE

= € 132.925,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Risposta:

Dal momento che la coniuge è defunta non si può procedere alla valutazione di quota indivisa perché dalle carte risulta che il marito abbia ereditato tutto l'immobile, pertanto non c'è nessuna quota indivisa per l'immobile in questione. (Vedasi testamento all. n.:5)

Quesito 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di commercio e precisare il regime in caso di matrimonio.

Risposta: Presso il Comune di Genzano di Lucania, sono riuscita a recuperare l'estratto di matrimonio dei sig.ri [REDACTED]. Dal documento risulta che i signori hanno contratto matrimonio civile il giorno 18 del mese di Marzo dell'anno 1972 alle ore 11:00, scegliendo il regime di comunione dei beni. (Vedasi all. n.:6) Poi in data 11/05/2001 hanno scelto la separazione dei beni e successivamente un anno dopo, precisamente il 20/03/2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (Vedasi all. n.:5)

Allo stato odierno il sig.re [REDACTED], risulta essere residente nel comune di Domaso in provincia di Como, mentre la moglie è deceduta in data 4 Dicembre 2013. (Vedasi all. n.: 6 e 5)

Ho chiesto la documentazione dello stato civile dell'esecutato sia a Milano che a Domaso ma nessuno dei due comuni mi ha ancora risposto. Il documento che certifica che il sig.re [REDACTED]

[REDACTED] residente a Domaso (CO) mi è pervenuta dall'Avv. Pace. (Vedasi all. n.:6)

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

La sottoscritta CTU, ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione tecnica, allegando:

- *Comunicazione inizio operazioni peritali*
- *Verbale sopralluogo*
- *Richieste documentazione al Comune*
- *Atto nomina CTU*
- *Mappa Catastale*
- *Allegati*
- *Documentazione fotografica*
- *Planimetrie catastali*

Potenza,li
20/06/21

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Arch. Caputo Mirella)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

