

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946267 – Cell: 3404040766 – e- mail: lilliana_muro@libero.it- lilliana.muro@geopec.it

N. 77/2009 R.G.E.

UDIENZA 13/10/2015

AUTORITA' GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato: dott.ssa Daniela De Gennaro

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice degli atti depositati:

1. Relazione tecnica;
2. Planimetrie;
3. Stampe fotografiche;
4. Visure catastali storiche;
5. Documentazione rilasciata dal Comune di Genzano di Lucania e di Napoli;
6. Elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie ecc);
7. Verbale d'accesso;
8. Spese documentate;
9. Parcella professionale;
10. Tabella Norma UNI 10750-2005.

Pietragalla, 07/07/2015

IL CTU

Geom. Liliana Muro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946267 – Cell: 3404040766 – e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it



1. Allegato

Relazione tecnica



OGGETTO: Tribunale Ordinario di Potenza - Sezione Civile. N. 77/2009 R.G.E. promossa da [redacted] contro sig. [redacted]

Con provvedimento del 01/04/2015, la sottoscritta geom. Liliana Muro, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Tribunale di Potenza, è stata nominata C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati alla stessa udienza di giuramento.

Con atto notificato il **03/06/2009**, da cui è scaturita la procedura esecutiva **N. 77/2009** sono stati pignorati i seguenti immobili di proprietà di [redacted] nato a [redacted] [redacted] ed [redacted] nata a [redacted]:

Unità immobiliari situate in Genzano di Lucania (PZ) Via Carmine n. 33 piano 1°:

- 1. Foglio 40 particella 327 sub 4 categoria A/2 consistenza 2 vani;**
- 2. Foglio 40 particella 327 sub 5 categoria A/4 consistenza 1 vani;**

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento, in esecuzione dell'incarico affidato dal Sig. Giudice la scrivente C.T.U. fissava per il giorno 27/04/2015 la data del primo sopralluogo, al fine di effettuare una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramenti.

All'incontro fissato interveniva l'avv. Anna Catale, quale custode giudiziario giusto atto di nomina del 31/10/2014. In detta sede si procedeva ad eseguire un ispezione interna ed esterna delle unità immobiliari indicate nel pignoramento.

Nell'accesso è stato, altresì, effettuato un apposito rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione oltre alla rilevazione metrica degli immobili.

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipocatastale depositata, quella catastale presso l'U.T.E. Di Potenza e la documentazione tecnico-amministrativa, presso il Comune di Genzano di Lucania.

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

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO 1

- 1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. (estratto del catasto, certificati d'iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. del 66/2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

Dall'esame della documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c. e depositata nei fascicoli d'ufficio, in relazione a tutti gli immobili pignorati, emerge che suddetta documentazione è completa.

Gli immobili sopra descritti sono liberi da vincoli, oneri pesi privilegi di qualsiasi natura ad eccezione delle seguenti formalità:

1. **Iscrizione** del 18/07/2007 - NN16862/2175- **Ipoteca volontaria** di €97.500,00 a garanzia di mutuo di €65.000,00 iscritta a favore della [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] (con domicilio ipotecario eletto: Milano Via Tortona n.33) contro i sigg. [REDAZIONE] per la quota di ½ ciascuno dei predetti, per gli immobili in Genzano di Lucania (PZ) in catasto al foglio 40 particella 327 sub 4 e sub 5;
2. **Iscrizione** del 06/03/2009 - NN3772/358- **Ipoteca volontaria** di €20.875,08 a garanzia di capitale di € 10.437,54 iscritta a favore di [REDAZIONE] con sede in Napoli derivante da atto amministrativo contro [REDAZIONE] contro il sig [REDAZIONE] per la quota di ½ , per gli immobili in Genzano di Lucania (PZ) in catasto al foglio 40 particella 327 sub 4 e sub 5;
3. **Trascrizione** del 28/07/2009 - NN 13831/10695 - **Verbale di pignoramento** immobili notificato da Pubblico ufficiale corte d'appello di Napoli a favore di [REDAZIONE] con sede a Milano contro i sigg [REDAZIONE] per la quota di 1/1 per gli immobili in Genzano di Lucania (PZ) in catasto al foglio 40 particella 327 sub 4 e sub 5;
4. **Trascrizione** del 24/11/2009 - NN 20247/15303 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 123050 del 04/07/1997 - **Accettazione tacita di eredità** per atto per causa di morte.

QUESITI 2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15-16

1. **Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc);**
2. **Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentandolo, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
3. **Procedere, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
4. **Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
5. **Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzioni modificata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5°, del DPR 6/6/2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28/2/1985, n.47.**
6. **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
7. **Dire, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso è divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario alla identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà precedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art 846 c.c. dalla L. 3/6/1940, n.1078. Dica altresì se risultano effettuati gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

8. Accertare se immobile è libero o occupato ; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità dei pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/3/1978, n.59, convertito in L. 18/5/1978, n.191; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giustizio;
9. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
11. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della data del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
12. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a i singoli quesiti;
13. Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato a creditori precedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
14. Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
15. Depositare, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica con programmi compatibili Microsoft World;
16. Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprensivi)
17. Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
18. Segnalare tempestivamente al custode eventualmente nominato e al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso;
19. Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la computa identificazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
20. Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione eventualmente anche su supporto informatico;

Unità immobiliari situate in Genzano di Lucania (PZ) Via Carmine n. 33 piano 1°:

- 1. Foglio 40 particella 327 sub 4 categoria A/2 consistenza 2 vani;**
- 2. Foglio 40 particella 327 sub 5 categoria A/4 consistenza 1 vani.**

Il compendio pignorato si trova in una zona del centro storico della cittadina, ove sono presenti a poca distanza sia i servizi di quartiere sia i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione. La strada pubblica Via Carmine, permette di appressarsi direttamente al civico n. 33 consentendo di avere accesso ai beni pignorati.



Il fabbricato ove insistono i beni pignorati si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo.

Esso ha una portante in muratura con un solaio in latero-cementizio, e copertura in manto di tegole. L'intero edificio versa in **mediocre** stato di manutenzione e conservazione, ha bisogno d'interventi radicali per il ripristino dell'originario decoro architettonico e funzionale.

Al piano primo del fabbricato insistono le unità catastali indicate al foglio 40 particella 327 sub 4 e sub 5 accessibili da scala interna ad uso condominiale con n.2 porte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo.

Le suddette unità catastali, sono contigue e comunicanti tra di loro individuando un unico appartamento funzionale nella disposizione e nell'uso.

L'appartamento è composto di un piccolo ingresso dal quale si accede a n. 1 cucina, n.3 camere, n.1 bagno e n.1 scala interna che permette di accedere al piano sottotetto ove è stata ricavata n.1 camera e n.1 bagno

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO



La pavimentazione è in ceramica, mentre i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica in mediocre stato di usura. Gli infissi esterni in pessimo stato di manutenzione, sono in alluminio con tapparelle di legno. Gli infissi interni sono in legno verniciato.

L'appartamento non è dotato dell'impianto di riscaldamento, le utenze idriche ed elettriche anche se predisposte all'allaccio alla rete pubblica sono state staccate/ disattivate, la fognatura è raccordata alla rete pubblica. (V. 3 allegato stampe fotografiche)

Superfici: Ai fini estimativi la superficie commerciale degli immobili pignorati sito nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, in Catasto foglio 40 particelle 327 sub 4 e sub 5, è pari a **mq 105**; determinato dalla superficie basata sulla somma delle "superfici commerciali" che compongono gli immobili pignorati, che si sviluppano da un piano primo, un piano sottotetto, della superficie dei balconi, nonché dalla superficie della scala interna.

Ciascuna delle suddette superfici è stata ragguagliata da un coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene stesso, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle entrate), (v. allegato 5 Documento riepilogativo Norma UNI 10750:2005), meglio individuata dalla seguente tabella:

Foglio	Particella	Descrizione	Superficie commerciale mq
40	327 sub 4	Appartamento in Genzano di Lucania VIA CARMINE n. 33 piano: 1	40
40	327 sub 5	Appartamento in Genzano di Lucania VIA CARMINE n. 33 piano: 1	65
Totale superficie commerciale:			105

Confini dell'immobile pignorato:

- Siti nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, in Catasto foglio 40 particelle 327 sub 4 e sub 5, confinano con proprietà [REDACTED] salvo altri;

Geonix Muro Liliana

Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)

Tel.: 0971 946267 - Cell: 3404040766 - e-mail: liliana_muro@libero.it - liliana.muro@geopec.it

5-10

Dati catastali e stato del possesso del bene: I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono:

Foglio	Particella	Descrizione	Qualità /Categoria	Classe	Consistenza	RENDITA
40	327 sub 4	Appartamento in Genzano di Lucania VIA CARMINE n. 33 piano: 1	A/4	1	2 vani	€ 31,40
40	327 sub 5	Appartamento in Genzano di Lucania VIA CARMINE n. 33 piano: 1	A/4	1	1 vano	€ 15,70

- Appartamento sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto Foglio **40**, particella **327 sub 4**, Categoria **A/4**, Consistenza **2 vani**, Rendita **€ 31,40**, di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno dei predetti;
- Appartamento sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto Foglio **40**, particella **327 sub 5**, Categoria **A/4**, Consistenza **1 vano**, Rendita **€ 15,7** di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno dei predetti;

Coniugati in regime di comunione dei beni. (V. allegato documentazione uffici comunali di Napoli e Genzano di Lucania)

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentandolo, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Procedere, ove necessario e soltanto previa autorizzazione del Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatostamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

I dati catastali dei beni staggiati siti nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto Foglio 40, particella 327 sub 4 e sub 5, corrispondano a quelli riportati nel pignoramento, occorre tuttavia precisare che non è stato possibile acquisire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto poiché non presenti a sistema, pertanto il predetto aggiornamento è possibile effettuarlo, previa autorizzazione del Giudice.

Accertare se immobile è libero o occupato ; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità dei pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/3/1978, n.59, convertito in L. 18/5/1978, n.191; qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giustizio;

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Attualmente gli immobili pignorati sono liberi.

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzioni modificata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46 comma 5°, del DPR 6/6/2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28/2/1985, n.47.

Predetti immobili sono stati edificati prima del 1967, pertanto così come indicato dalla comunicazione del 5/5/2015 del responsabile Area Tecnica Comune di Genzano di Lucania, risultano privi di nulla osta/ altro titolo abilitativo nonché privi di certificato di agibilità.

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sui beni pignorati come sopra indicati, non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità.

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della data del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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 uso e 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....

Si precisa, altresì, che i prezzi degli immobili e le compravendite con riferimento al momento attuale, hanno subito una flessione senza precedenti. Il mercato immobiliare ha subito una brusca frenata comportando un crollo rilevante delle compravendite residenziali con conseguenza svalutazione del valore degli immobili rispetto agli anni passati. Alla forte dinamica recessiva sono seguiti anche il crollo delle domande di mutuo e un aumento dei tempi di vendita degli immobili, definito dagli esperti del settore senza precedenti.

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato degli immobili sopra descritti, applicando il prezzo di € 500 a mq, quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato.

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:

VALORE DI MERCATO DEL BENE = superficie commerciale (mq) X prezzo unitario (€/mq)

Detti valori per una corretta valutazione sono stati, inoltre, raffrontati con i valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. (Vedi allegato 13 Elementi di riscontro)

Nella seguente tabella riepilogativa è stato quindi moltiplicato il prezzo unitario del bene come sopra indicato, per la corrispondente superficie commerciale calcolata:

Tabella 1:

Foglio	Particella	Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore al mq	Valore totale	Quota pignorata	Valore quota pignorata
40	327 sub 4	Appartamento in Genzano di Lucania VIA CARMINE n. 33 piano: 1	40	€ 500,00	€ 20.000	1	€ 20.000
40	327 sub 5	Appartamento in Genzano di Lucania VIA CARMINE n. 33 piano: 1	65	€ 500,00	€ 32.462	1	€ 32.462
Totale Valore:			105	€ 500,00	€ 52.462	1	€ 52.462

Pertanto il valore del compendio pignorato sito nel Comune di Potenza, in Catasto Fabbricati Foglio 40, particelle 327 sub 4 327 sub 5 è di **€ 52.462**.

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerata la destinazione d'uso, non che l'ubicazione geografica e dei servizi di comunicazione, degli immobili sopra descritti, lo stesso è stato da me C.T.U. è stato individuato in un UNICO LOTTO di vendita, in modo rendere agevole la stessa vendita e soprattutto in modo da attribuire un giusto valore di vendita.

Lotto:

- **1000/1000 appartamento** sito nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto **Foglio 40, particella 327 sub 4**, Categoria A/4, Consistenza 2 vani, Rendita Euro 31,40, di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno dei predetti;
- **1000/1000 appartamento** sito nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto **Foglio 40, particella 327 sub 5**, Categoria A/4, Consistenza 1 vani, Rendita Euro 15,7 di proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno dei predetti;

Coniugati in regime di comunione dei beni. (v. allegato documentazione uffici comunali di Napoli e Genzano di Lucania)

In definitiva il Valore di mercato del lotto è pari a **€ 52.462**

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La quota pignorata degli immobili pignorati sito nel Comune di Genzano di Lucania (PZ), Via Carmine n. 33 piano: 1 in Catasto Foglio 40, particella 327 sub 4 e 327 sub 5, è pari a 1000/1000 ovvero:

Valore della Quota pignorata = Valore di mercato dell'immobile X la quota pignorata =

Valore della Quota pignorata = € 52.462x 1000/1000) = € 52.462

In definitiva il Valore della Quota pignorata del lotto è pari a **€ 52.462**

Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere allocato l'immobile pignorato;

Dall'analisi delle quotazioni dei canoni medi, considerando zona ove sono ubicati i beni, nonché valutando lo stato di vetustà degli stessi, lo stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere i prezzi con i quali mediamente sono locati immobili simili, è emerso che il canone equo e giusto è da determinarsi dalla capitalizzazione del valore di mercato di ciascun bene utilizzando un saggio di capitalizzazione medio del 0,34% che esprime la capacità reddituale rilevabile dalle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

(V. allegato 13 elementi di riscontro).

I valori utilizzati per il calcolo del saggio di capitalizzazione medio (0,32%), sono stati desunti dalle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite che nel Comune di Potenza e Tito, nella zona contrada Bandito e alla località Santa Aloja e riportati come da seguente tabella:

Tabella 2

Zona	Valore di mercato		Valori di locazione		Saggio di capitalizzazione		Media saggio di capitalizzazione
Genzano di Lucania (PZ)	€ 520	€ 670	€ 1,6	€ 2,2	0,31%	0,33%	0,32%
	€ 380	€ 450	€ 1,1	€ 1,4	0,29%	0,31%	
	€ 270	€ 375	€ 0,9	€ 1,3	0,33%	0,35%	
	€ 280	€ 385	€ 0,9	€ 1,3	0,32%	0,34%	

Dati desunti dalle quotazioni di una banca dati della Banca Dati OMI (Agenzia delle Entrate)

Pertanto il valore di locazione pignorato medio mese è quindi determinato moltiplicando il valore di mercato della quota pignorata di ciascun bene, con il saggio medio di capitalizzazione (0,32%) come sopra individuato.

CANONE MEDIO MESE = valore di mercato pignorato del bene (€) X saggio di capitalizzazione (%)

CANONE MEDIO MESE = € 52.462,50 x 0,32% = € 169

Il totale valore della quota canone pignorata complessivo è 1/1 Comune di Genzano di Lucania (PZ), Via Carmine n. 33 piano: 1 in Catasto Foglio 40, particella 327 sub 4 è pertanto è di € 169

Quota canone pignorata complessivo in Potenza = € 169 (medio mese)

Dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito di certificazione energetica tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento del valore di mercato del bene

Per gli immobili pignorati non sono stati reperiti attestati riguardanti le prestazioni energetica. (APE)

In caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto uso assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima debba essere ridotto;

Attualmente gli immobili pignorati non sono concessi con contratto di fitto, ne concessi a usufrutto uso assegnazione casa familiare, essi sono liberi.

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione,

frazione, via o località, estensione, confini e dati catastali (limitati per i terreni alla partita al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero dei vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero interno);
Vedasi allegato 2,3,4,5,6,7

Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzioni anche di interni

Vedasi allegato stampe fotografiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIEPILOGATIVO:

Lotto:

La piena proprietà per la **quota di 1000/1000**

- **1000/1000 appartamento** sito nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto **Foglio 40, particella 327 sub 4**, Categoria A/4, Consistenza 2 vani, Rendita Euro 31,40, di proprietà dei sigg. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno dei predetti;
- **1000/1000 appartamento** sito nel Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, Via Carmine n. 33 piano: 1, in Catasto **Foglio 40, particella 327 sub 5**, Categoria A/4, Consistenza 1 vani, Rendita Euro 15,7 di proprietà dei sigg. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno dei predetti.

Coniugati in regime di comunione dei beni. (V. allegato documentazione uffici comunali di Napoli e Genzano di Lucania)

Valore di mercato del lotto: € 52.462

Quota pignorata del lotto 1000/1000: € 52.462

Valore del Canone di locazione medio mese: € 169

Quota pignorata del Canone di locazione medio mese 1000/1000: € 169

Tanto relaziona la sottoscritta 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.

Pietragalla, 07/07/2015

Il C.T.U.
Liliana Muro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Muro Liliana
Via Giovanni Falcone, 9 - 85016 Pietragalla (PZ)
Tel.: 0971 946267 - Cell: 3404040766 - e- mail: liliana_muro@libero.it- liliana.muro@geopec.it

10-10