

Rocco AQUINO
-Geometra-
Via Zara n. 11
Cell. 338.8619541
85100 POTENZA

Codice Fiscale: QNA RCC 65A05 6942K
Partita IVA: 01086250766

AL SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
(Dr. Aldo Gubitosi)
Sezione Civile del Tribunale di Potenza



Oggetto: Tribunale Civile di Potenza – R.G. Es. n. 79/93 –
Procedimento di pignoramento immobiliare promosso dal
[redacted], in danno di [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con provvedimento della S.V.I. in data 06.03.2003, il sottoscritto geom. Rocco AQUINO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza ed all'Albo dei Consulenti Tecnici nominati dal Giudice presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U., nel procedimento di pignoramento immobiliare di cui all'oggetto.

All'udienza del 09.05.2003 lo scrivente, dopo aver prestato dinanzi alla S.V.I. il giuramento di rito, accettava l'incarico di relazionare in merito ai seguenti

"QUESITI"

1. Verifichi che la documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C. sia completa e che sia stata depositata agli atti entro i termini prescritti dalla Legge;
2. Rediga una relazione preliminare circa l'eventuale mancanza e/o insufficienza di uno o più documenti e della tempestività o meno del loro deposito;
3. Trasmetta una copia della su indicata relazione preliminare, al Giudice e a tutte le parti entro 30 gg. dal giuramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Solo in caso di completezza della documentazione, l'esperto dovrà:

4. predisporre l'elenco dei creditori con diritto di prelazione, risultanti dai pubblici registri e non intervenuti e quello dei comproprietari, da comunicare a sua cura al creditore procedente di modo che questi provveda per l'udienza di rinvio appresso indicata, ad eseguire gli avvisi di cui agli artt. 498 e 599 del C.P.C.;
5. redigere una perizia di stima secondo gli ulteriori quesiti appresso formulati;
 - a) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili pignorati con indicazione di: Comune, località, numero civico, estensione, confini, dati catastali attuali, accertando la corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi;
 - b) intestazione catastale, e se l'immobile non risulta accatastato, procedere all'accatastamento;
 - c) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;
 - d) ove si tratti di costruzione, indicazione della conformità o meno della stessa alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico/edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, indicando il costo presumibile della sanatoria;
 - e) esprima il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisponga, in caso affermativo e previo autorizzazione del Giudice, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
 - f) redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
 - g) indicare se l'immobile è libero o occupato;
 - h) indicazione di eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri, di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
 - i) valore dell'immobile con indicazione dei criteri di stima utilizzati;

J) in caso di beni indivisi, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore esecutato ed ove ciò con sia possibile provveda alla stima della quota ideale;

k) predisponga elenchi separati delle ipoteche iscritte, dei pignoramenti trascritti e delle domande giudiziali trascritte;

6) dovrà consegnare una copia della perizia di stima, a tutte le parti costituite, per l'esame, spedendola a mezzo posta almeno 30 giorni prima dell'udienza appresso indicata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 1)

Dalla verifica della documentazione presentata dal creditore procedente [redacted] sensi dell'art. 567 del C.P.C., è risultato che la stessa è completa ed è stata depositata, agli atti, entro i termini prescritti dalla Legge.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

Non è stata redatta la richiesta "relazione preliminare circa l'eventuale mancanza e/o insufficienza di uno o più documenti e delle tempestività, o meno del loro deposito", per la motivazione indicata al precedente Quesito 1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Non è stata trasmessa "copia della su indicata relazione preliminare al Giudice ed a tutte le parti entro 30 giorni dal giuramento", per la stessa motivazione indicata al precedente Quesito 1).

Essendo, quindi, la documentazione presentata completa, si passa a relazionare sugli ulteriori "Quesiti".

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Dall'esame della documentazione ipocatastale, ritirata in Codesta Cancelleria e presentata dal creditore procedente [redacted] "non risulta che vi siano altri creditori con diritto di prelazione, risultanti dai pubblici registri e non intervenuti; non vi sono, inoltre, altri comproprietari, in quanto, il bene pignorato è di esclusiva proprietà di essa debitrice esecutata [redacted]"

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente, pertanto, non ha comunicato, quanto richiesto, al creditore procedente.

RISPOSTA AL QUESITO 5)

Verificato quanto sopra fissava, a mezzo nota raccomandata a.r. in data 04.07.2003 (inviata alla debitrice esecutata ed alla presente allegata), per le ore 9,00 dell' 19.07.2003, l'ora e la data relativa al primo accesso sui luoghi oggetto di esecuzione.

Da come si può rilevare dall'allegato verbale di accesso, che fa parte integrante della presente, all'ora suddetta del giorno in parola, nel corso della ispezione dei luoghi, intervenivano i signori:

1. [redacted] (figlia della debitrice esecutata);
2. [redacted] marito della predetta).

Quindi, alla presenza degli stessi, lo scrivente C.T.U., coadiuvato da un proprio aiutante collaboratore, effettuava rilievi e constatazioni -utili e necessari-, nonché opportuna documentazione fotografica (allegata alla presente), al fine di poter correttamente adempiere all'incarico stesso.

Alcuni giorni dopo, si recava presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Tramutola (PZ), al fine di poter verificare la "conformità urbanistica" dell' immobile pignorato.

Per quanto possa essere utile ai fini di Giustizia, si fa rilevare che, in sede di accesso, gli intervenuti, che sono gli attuali occupanti dell'abitazione oggetto di pignoramento, preliminarmente mi dichiaravano:

- a) l'impedimento della debitrice esecutata, a poter intervenire all'accesso;
- b) che entrambi i coniugi sono sopra due sedie a rotelle ed invalidi al 100%;
- c) che il loro figliuolo [redacted], è anch'esso invalido all'80%;
- d) la disponibilità a fare un piano di rientro sul debito, ovvero a pagare una congrua cifra mensile al creditore procedente.

Dopo tutto quanto ciò premesso, si relaziona alla S.V.I. quanto appresso.

Immobile sito al Vico VI° Garibaldi nn. 3, 5 e 7, del centro abitato di Tramutola (PZ).

Per i diritti dell'intero

Trattasi di una unità immobiliare, su tre livelli, destinata a civile abitazione, ubicata nel centro abitato di Tramutola, con accessi sia dal **civico 5 (abitazione)** sia dai **civici 3 (deposito, fino a pochi anni fa adibito a laboratorio fotografico)** e **7 (deposito-legnaia)**.

L'immobile de quo, è allocato in un comparto edificato, avente strutture portanti in muratura ed è bisognevole, almeno internamente, di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'alloggio vero e proprio, che è accessibile da una scala esterna, si sviluppa su due piani, collegati internamente da una scala a chiocciola in ferro.

Gli ambienti che lo costituiscono, sono i seguenti:

- **Primo piano:** soggiorno, cucina, camera da letto e w.c. (privo di aerazione);
- **Secondo piano:** camera da letto e w.c.,

Aventi una superficie utile e complessiva di mq. 80,00, hanno un'altezza utile di mt. 3,00 (primo piano) e di mt. 3,10 (secondo piano).

Lo stesso è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento (quest'ultimo, rappresentato da un caminetto, alimentato con legna da ardere, ubicato nel soggiorno del primo piano), nonché di un modesto balcone di mt. 0,35 x mt. 2,00 (avente accesso dalla camera da letto del secondo piano).

Caratteristiche:

- porta d'ingresso: in legno e di vetusta manifattura;
- infissi esterni: in legno e di vetusta manifattura;
- pavimenti: in mattonelle di ceramica di 2^ scelta (dim. cm. 0,30 x 0,30);
- rivestimenti: in ceramica di 2^ scelta;
- coloriture: in parte a tempera ed in parte con idropittura.

I due locali depositi, invece, sono così costituiti:

- **Il primo** (civico n. 3), da un unico ambiente, privo di finestre e di aerazione naturale, con pavimento in piastrelle di 2^ scelta (cm. 30 x 30) e con porta di accesso in alluminio anodizzato e vetri-

Superficie utile = mq. 14,00

Altezza utile = mt. 2,65



- **Il secondo** (civico 7), da un unico ambiente, dotato di una sola finestra, munita d'inferriata, con pavimento in battuto di cemento e con porta di accesso in legno, di vetusta manifattura-

Superficie utile = mq. 21,00

Altezza utile = mt. 2,70

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intera unità immobiliare, come già riferito in precedenza,, si presenta occupata dalla figlia della debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare.

La stessa, che da quanto potuto accertare all'Ufficio Tecnico del Comune di Tramutola è conforme a tutte le autorizzazioni a suo tempo rilasciate, non è soggetta a vincoli storici, artistici, di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Lo stato dei luoghi, corrisponde con la documentazione esibita dal creditore procedente.

I dati catastali attuali, che corrispondono con quelli riportati nel pignoramento, sono in seguenti:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Tramutola (PZ)

Foglio di mappa n. 24, part. 448 sub 1 e 450 sub 1, cat. A/4, classe 4, vani 4,50, piani Terra, primo e secondo, Vicolo IV° Garibaldi, Rendita = Euro 216,37.

In ditta a:

[redacted] -Proprietà-

Dati derivanti da:

- Istrumento (Atto Pubblico) Voltura n. 2154. 1/1991 del 25.01.1991 in atti dal 09.01.1995- Repertorio n. 6362 - Rogante [redacted] Sede Potenza -
Registrazione: UR Sede di Potenza n. 79 del 05.02.1991 -COMPRAVENDITA-

Confini:

Eredi [redacted] eredi [redacted] vico VI° Garibaldi e salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE

Per poter determinare il valore venale reale attuale dell' unità immobiliare sopra descritta, lo scrivente C.T.U. ha tenuto a base i prezzi con i quali, mediamente ed

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in quella
regime d

Il tutto,
manuten
commer
fruibili
variare

- All
mq

- P
m

- S
i

rma

gen.



in quella zona di quel centro abitato, vengono contratti immobili simili in regime di libero mercato.

Il tutto, tenendo presente tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (stato di manutenzione e di conservazione, vetustà, accessibilità, viabilità, potenzialità, commerciabilità, superficie complessiva, piano, esposizione, servizi, parcheggio, fruibilità, inserimento nel contesto sociale ed economico, etc.) che ne fanno variare, in più o in meno gli stessi, per metro quadrato di superficie utile.

Pertanto, nel caso in parola, si avrà:

- Alloggio (civico n. 5 -piano primo e secondo-):
mq. 80,00 x Euro 700 al mq. =Euro 56.000
- Primo deposito (civico n.3 -piano terra-):
mq. 14,00 x Euro 500 al mq. =Euro 7.000
- Secondo deposito (civico n. 7 -piano terra-):
mq. 21,00 x Euro 450 al mq. =Euro 9.450

Totale della massa pignorata: Euro 72.450
(pari, in c.t., ad ex Lire 140.283.000)

Come da mandato ricevuto, copia della presente "Perizia di Stima" sarà trasmessa, con plico a parte, all'unica parte costituita.

Tanto relaziona e quantifica il sottoscritto, in evasione al ricevuto incarico ed al solo fine di far conoscere alla S.V.I. la verità.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito.

Potenza, li 25.07.2003

Il Consulente T.U.

