

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- PIANTE
- FOTOGRAFIE
- VISURE
- DOCUMENTAZIONE COMUNE
- VERBALI DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 83/2012

Indirizzo: Via Salvatore Allende, Oppido Lucano (Pz)

Potenza
26/09/2015

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Contrada Botte n° 138/b, iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n° 3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n° 1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 31/10/2014, procedimento n. rge. 83/2012 e in data 19/12/2014 ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ. e in pari data il Giudice dell'Esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermare la proprietà dei beni in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni beni pignorati, il C.T.U. proceda comunque alla stima relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);
- 2) Proceda ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondano a quelli riportati in pignoramento (segnali in particolare, ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
- 4) Dica dello stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;
- 5) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato (in caso positivo, inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell'eventuale ricomprensione del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi);
- 6) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 7) Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 8) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il C.T.U. determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione, nel caso di immobile totalmente abusivo il C.T.U. determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il C.T.U. lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);
- 9) Determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
- 10) Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
- 11) Nel caso di beni pignorati pro quota, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero; dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.
- 12) Per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il C.T.U. il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;
- 13) Dica il C.T.U. se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;
- 14) In caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dica il C.T.U. in che misura il valore di stima dell'immobile pignorato debba essere ridotto;
- 15) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
- 16) 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 costruzione anche degli interni.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il primo sopralluogo presso gli immobili staggiati veniva effettuato il giorno 3 febbraio 2015 alle ore 15:35 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Rocco Moles e del Sig. [REDACTED]

Il secondo accesso presso gli immobili pignorati veniva effettuato il giorno 6 febbraio 2015 alle ore 15:35 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Rocco Moles e del Sig. [REDACTED]

Il terzo ed ultimo accesso è stato effettuato il giorno 17 marzo 2015, rinviato alle ore 19:00 come da verbali in allegato.

Il giorno 26 febbraio 2015 il sottoscritto C.T.U. si recava presso il Comune di Oppido Lucano per prendere visione degli atti riguardanti gli immobili pignorati, ed il giorno 3 marzo 2015 si recava nuovamente presso il Comune per ritirare copia degli stessi, (come da documentazione in allegato).

Infine il giorno 27 maggio 2015 il sottoscritto richiedeva il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Oppido Lucano, che provvedeva a ritirare il giorno 18 giugno 2015.

QUESITO n°1: Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c.

Per i beni pignorati è stata depositata la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), la quale risulta completa.

QUESITO n°2: Proceda ad una sommaria descrizione del bene.

Gli immobili pignorati sono tre, tutti ubicati in un complesso immobiliare di quattro livelli in Via Salvatore Allende e di seguito meglio descritti:

dopo aver effettuato il sopralluogo si rinviene uno degli immobili pignorati, identificato al catasto urbano al Foglio 19 p.lla 750 sub. 7 che consiste in un locale deposito di mq. 26 composto da due vani comunicanti tra di loro. Il suddetto locale risulta rifinito e munito di impianto elettrico ed idrico con uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

L'altro immobile pignorato, riportato al catasto urbano al Foglio 19 p.lla 750 sub. 8, consiste in un locale garage munito di impianto elettrico ed idrico e risulta rifinito e in discrete condizioni di conservazione.

L'ultimo immobile è identificato al catasto urbano al Foglio 19 p.lla 750 sub. 9 e consiste in un appartamento ubicato al primo piano con annessa soffitta ubicata al terzo ed ultimo piano del suddetto complesso immobiliare di quattro livelli (T-1-2-3).

All'appartamento si accede tramite due porte d'ingresso ed è composto da due disimpegni, due bagni, una cucina, tre camere da letto, un soggiorno ed un'altra camera; il predetto appartamento è munito di impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con discrete rifiniture, i pavimenti sono di ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono di legno tamburato mentre quelli esterni sono di alluminio, questi ultimi hanno una buona coibentazione termica in quanto sono con doppio vetro.

La soffitta annessa all'appartamento, anch'essa oggetto di pignoramento, posta al terzo piano a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, di proprietà del [REDACTED] è composta da una camera da letto, da un bagno, da una piccola camera utilizzata a studio e da un piccolo disimpegno; si presenta in buone condizioni in quanto rifinita in ogni sua parte ed è dotata di impianto idrico, elettrico e dell'impianto di riscaldamento. Inoltre beneficia di un terrazzino di mq. 10.66.

L'esterno dell'edificio è in normale stato di conservazione e non si evidenziano problematiche.

Lateralmente al predetto fabbricato di quattro piani, dove vi sono gli immobili pignorati, vi è una piccola corte a cui si accede tramite un cancello che porta ad un piccolo terreno orto ubicato nella parte retrostante il fabbricato, che non è oggetto di pignoramento.

QUESITO n°3: Identificazione catastale degli immobili pignorati:

- a) Catasto Urbano: Foglio 19 p.lla 750 sub. 9, abitazione in Oppido Lucano categoria A/4 di classe 6, vani 8,5, rendita Euro 321,34 di proprietà del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- b) Catasto Urbano: Foglio 19 p.lla 750 sub. 8, garage in Oppido Lucano categoria C/6 di classe 2, mq. 27, rendita Euro 54,38 di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- c) Catasto Urbano: Foglio 19 p.lla 750 sub. 7, deposito in Oppido Lucano categoria C/2 di classe 6, mq. 26, rendita Euro 47,00 di proprietà del [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

QUESITO n°4: Stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi e in base a quale titolo.

All'atto del sopralluogo il deposito (fg. 19 p.lla 750 sub. 7), il garage (fg. 19 p.lla 750 sub. 8) sono utilizzati dal debitore esecutato [REDACTED]

I coniugi, come dichiarato dai

e l'appartamento pignorato (fg. 19 P.lla 750 sub. 9), e precisamente una camera, un bagno e un disimpegno sono occupati esclusivamente dal Sig. [REDACTED] mentre la restante parte è occupata dalla [REDACTED] quale dimora abituale.

La soffitta, oggetto di pignoramento, posta al terzo piano a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale di proprietà del [REDACTED], in realtà è occupata da [REDACTED] dal mese di agosto 2007 ovvero da quando ha contratto matrimonio e viene utilizzata come zona notte poiché è stato creato un collegamento attraverso una scala a chioccia con l'unità immobiliare sottostante di proprietà del [REDACTED] non oggetto di pignoramento.

QUESITO n°5: Regime patrimoniale del debitore.

Dalla documentazione presente nel fascicolo di causa ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare e dalle indagini svolte presso l'anagrafe comunale, si rileva la seguente situazione patrimoniale dei debitori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] in regime di separazione dei beni (come da certificato in allegato).

QUESITO n°6: Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.

In relazione ai beni pignorati non risultano formalità, vincoli o oneri.

QUESITO n°7: Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risultano presenti formalità, vincoli o oneri.

QUESITO n°8: Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

A seguito della verifica eseguita presso i competenti uffici comunali, è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione edilizia n° prot. 3753 del 27/10/1973 e progetto approvato.

Presso gli archivi comunali non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

Inoltre l'unità immobiliare presenta due verande realizzate abusivamente rispettivamente di 4.03 mq. e di 1.75 mq. entrambe poste sullo stesso balcone. Tali difformità sono sanabili dal punto di vista edilizio e catastale con una spesa presunta di 2.000,00 Euro.

Nella soffitta, di proprietà del debitore esecutato che è occupata da suo [REDACTED] sono stati realizzati abusivamente vari tramezzi (vedi pianta soffitta). Il tutto sanabile dal punto di vista edilizio e catastale con una spesa presunta pari a 1.000,00 Euro.

QUESITO n°9: Determinazione del valore dei beni pignorati.

I beni oggetto della presente relazione hanno diverse caratteristiche come dimensione e destinazione urbanistica.

Dovendo, per dare risposta al quesito posto dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato tutti e tre gli immobili, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico-comparativo in base ad un'indagine sui prezzi pagati di recente per abitazioni, depositi e garage simili ubicati nel comune di Oppido Lucano.

Stima abitazione con annessa soffitta nel Comune di Oppido Lucano. (Fg. 19 p.lla 750 sub. 9)

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato sui più recenti acquisti verificandosi nell'abitato di Oppido Lucano. Da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento all'OMI (Osservatorio mercato immobiliare), e comunque i prezzi medi di compravendita per beni simili sono stimabili tra i 405 e 520 €/mq. per le abitazioni civili di tipo normale e tra i 280 e i 345 €/mq. per i box in normale stato di conservazione.

Considerando per la parte abitativa un valore di 520 €/mq., per la soffitta annessa all'abitazione un valore di 500 €/mq., per il garage un valore medio di 345 €/mq. e per il deposito 300 €/mq., moltiplicato per la superficie complessiva determinata in base alle misure rilevate in sito dal sottoscritto, considerando la superficie residenziale cui vanno sommati balconi e terrazza al 30% e sulla parte eccedente i 25 mq. al 10%, viene fatta la seguente valutazione:

- **Catasto Urbano: Foglio 19 P.IIa 750 sub. 9-Abitazione con annessa soffitta**

Superficie residenziale abitazione: 138 mq. + 4 mq. (sup. balcone e verande al 30%)= 142 mq.

ASTE GIUDIZIARIE.it
142 mq. x 520 €/mq. = **73.840,00 €**

Superficie soffitta: 58 mq. + 3 mq. (sup. terrazza al 30%)= 61 mq.

61 mq. x 500 €/mq. = **30.500,00 €**

- **Catasto Urbano: Foglio 19 P.IIa 750 sub. 8 -Garage**

Superficie garage: 33 mq. x 345 €/mq. = **11.385,00 €**

- **Catasto Urbano: Foglio 19 P.IIa 750 sub. 7 -Deposito**

Superficie deposito: 31 mq. x 300 €/mq. = **9.300,00 €**

Totale Massa Patrimoniale: 125.025,00€

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

QUESITO n°10: Possibilità di procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati.

E' possibile vendere i tre immobili separati poiché l'abitazione (P.lla 750 sub. 9) è posta al primo piano con annessa soffitta al terzo piano, mentre il garage (P.lla 750 sub. 8) e il deposito (P.lla 750 sub.7) sono ubicati al piano terra dotati ognuno di ingresso indipendente.

QUESITO n°11: Eventualità di pignoramento pro quota:

Non applicabile al caso specifico.

QUESITO n°12: Individuazione del possibile canone di locazione dei beni:

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione degli immobili in oggetto, si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari consultabile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (OMI). I valori cui è possibile fare riferimento sono i seguenti:

Comune di Oppido Lucano, Fascia/Zona: Periferia: Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: €/mq x mese da 1,1 a 1,6 (riferiti alle superfici lorde dell'immobile); in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più aderente applicare i valori di 1.3 €/mq x mese per l'abitazione, 0.9 €/mq x mese per la soffitta, il garage e il deposito che moltiplicato ognuno per la propria superficie determinano i seguenti valori:

- **Catasto Urbano: Foglio 19 P.lla 750 sub. 9-Abitazione + soffitta**

Sup. residenziale abitazione: 138 mq. + 4 mq. (sup. balcone e verande al 30%)= 142 mq.

$$142 \text{ mq.} \times 1.3 \text{ €/mq.} \times \text{mese} = \underline{\underline{185,00 \text{ €/mese}}}$$

Sup. soffitta: 58 mq. + 3 mq. (sup. terrazza al 30%)= 61 mq.

$$61 \text{ mq.} \times 0.90 \text{ €/mq.} \times \text{mese} = \underline{\underline{55,00 \text{ €/mese}}}$$

- Catasto Urbano: Foglio 19 P.IIa 750 sub. 8 -Garage

Sup. garage: 33 mq. x 0.90 €/mq. x mese = 30,00 €/mese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Catasto Urbano: Foglio 19 P.IIa 750 sub. 7 -Deposito

Sup. deposito: 31 mq. x 0.90 €/mq. x mese = 28,00 €/mese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n°13: Esistenza dell'attestazione di prestazione energetica;

L'abitazione oggetto di pignoramento (Foglio 19 P.IIa 750 sub 9) non è munita della certificazione energetica.

QUESITO n°14: Riduzione di valore a causa dell'esistenza di diritti opponibili;

Non vi sono diritti opponibili (locazione, usufrutto, etc).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n°15: Individuazione immobili;

LOTTO N°1

Immobile sito nel Comune di Oppido Lucano in Via Salvatore Allende n°5, (identificato in Catasto Urbano al Foglio 19 P.IIa 750 sub. 9 categoria A/4 di classe 6- 8,5 vani, rendita 321,34 €, posto al primo piano (abitazione) e al terzo piano (soffitta), confina a nord, sud ed est con Via Salvatore Allende e a ovest con altra ditta, ha un'estensione di 142 mq. per la parte abitativa e di 61 mq. per la soffitta.

Valore Abitazione = 73.840,00 € + Valore soffitta = 30.500,00 € = 104.340,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore lotto n°1: 104.340,00€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N°2

Immobile sito nel Comune di Oppido Lucano in Via Salvatore Allende n°9, identificato in Catasto Urbano al Foglio 19 P.IIa 750 sub. 8 categoria C/6 di classe 2- 27 mq., rendita 54,38 €, posto al piano terra, confina a nord e sud con Via Salvatore Allende e ad est e ovest con altra ditta.

Valore lotto n°2: **11.385,00€**

LOTTO N°3

- Immobile sito nel Comune di Oppido Lucano in Via Salvatore Allende n°7, identificato in Catasto Urbano al Foglio 19 P.IIa 750 sub. 7 categoria C/2 di classe G- 26 mq., rendita 47,00 €, posto al piano terra, confina a nord e sud con Via Salvatore Allende, ad est con stessa ditta e ad ovest con altra ditta.

Valore lotto n°3: **9.300,00€**

Totale Massa Patrimoniale: 125.025,00€

QUESITO n°16: Reperti fotografici dello stato dei luoghi:

Vedi foto allegate.

QUESITO n°17: Indennità di occupazione:

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

- Come richiesto dal Sig. Giudice con provvedimento del 20/05/2015 si procede a determinare l'indennità di occupazione e/o di locazione:

Sup. soffitta: 61 mq. x 0.90 €/mq. = **55 €/mese**

La presente relazione composta da 11 pagine e 8 allegati, viene inviata alle parti e depositata presso la cancelleria del Tribunale di Potenza.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.

Potenza li 26/09/2015

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it