

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 con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 07/09/2017, procedimento n. rge. 198/2014 e in data 14/09/2017 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:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 04 dicembre 2017 alle ore 16:15 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Gino Curreli, del Sig.

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Per il bene pignorato 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.

Inoltre si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva in atti.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

CATASTO URBANO

- a) Foglio 46 p.la 2405 sub. 7, abitazione in Potenza categoria A/2 di classe 5, 7,5 vani, rendita Euro 542,28 di proprietà dei nato C.F.
e nato C.F.
proprietario per 1/2 (debitore esecutato) e nata a
C.F. V proprietaria per 1/2.



QUESITO N.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'unità immobiliare pignorata (P.Illa 2405 sub.7) è occupata dalla Sig.ra [redacted] (nata a [redacted]) essendo proprietaria per 1/2 e dalla Sig.ra [redacted] nata a [redacted]

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione e dell'indennità di occupazione degli immobili in oggetto, si procede come segue;

Comune di Potenza, Fascia/Zona: Periferica: Abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 3,8 a 4,6, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 3,8 €/mq x mese per l'unità immobiliare sopra citata che moltiplicato per la propria superficie si avrà il seguente valore:

- **Catasto Urbano: Foglio 46 P.Illa 2405 sub. 7-Abitazione con annessa soffitta**

Sup. resid: 146 mq. x 3,8 €/mq. x mese = 554,80 €/mese (Indennità di occupazione per l'intero)

Dato che è stata pignorata solo la quota di 1/2 appartenente al Sig. [redacted] l'importo dell'indennità di occupazione sarà il seguente:

Sup. resid: 146 mq. x 3,8 €/mq. x mese = $\frac{554,80 \text{ €/mese}}{2} = \underline{\underline{277,40 \text{ €}}}$ (Indennità di occupazione per la sola quota)

L'importo dell'indennità di occupazione corrisponde al canone di locazione di mercato come sopra determinato.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è in corso alcuna pratica di declassamento per gli stessi.

QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e ne da uso civico.

