TRIBUNALE DI POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO : **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

[redacted] - creditore procedente

[redacted]

G.E. :	**Dott. CAPUTO Ivano**
R.G.E. :	**170 / 2013**
Tipo procedimento :	**Esecuzione Immobiliare**

Il C.T.U.
geom. Giuseppe BRUNO

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a340c184387f4c5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DELL' ACCERTAMENTO

3. RISPOSTA AI QUESITI

4. CONCLUSIONE

ELENCO ALLEGATI

1/A-B-C - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

3/A-B - MAPPE INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

4 - VISURA CATASTALE STORICA

5 - PLANIMETRIA CATASTALE

5/A - PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE

6 - RICHIESTA CERTIFICATO UFF. ANAGRAFE COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA

7 - NOTA UFF. ANAGRAFE COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA

8 - RICHIESTA CERTIFICATO UFF. ANAGRAFE COMUNE DI POTENZA

9 - CERTIFICATO UFF. ANAGRAFE COMUNE DI POTENZA

10 - ISPEZIONI IPOTECARIE E FORMALITA'

11 - RICHIESTA UFF. TECNICO COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA

12/A-B-C - CERTIFICATO UFF. TENCNICO COMUNE DI SATRIANO DI LUCANIA

13 - BANCA DATI OSSERVATORIO IMMOBILIARE

14 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447e340c184387bfbc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig.Giudice Dott. CAPUTO Ivano - Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare

causa tra [redacted] (creditore procedente) e

[redacted] [redacted]

1. PREMESSA

La S.V. in data 09/12/2014 nominava C.T.U. il geom. Giuseppe BRUNO di Venosa con l'incarico di rispondere ai quesiti indicati all'udienza di giuramento del 25/11/2014 ponendo allo stesso i seguenti :

1) *Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall'art.567 c.p.c. (estrtto del catasto , certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriore 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 ciò di affermare la proprietà dei beni in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al Giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati , il CTU proceda comunque alla stima relativa 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 corrispondono 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*

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 8c1aa12437447a340c184387 9fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 restano a carico dell' acquirente , ivi comprensivi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;*

7) *Riferisca l' 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 CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione ; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU 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 CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria) ;*

9) *Determini il valore del pignoramento con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita , fornendo al giudice*

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa1243744a3a40c1843879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elementi di riscontro (quali ad es. i borsini immobiliari , pubblicazioni di agenzie immobiliari , copie di atti pubblici di vendita di beni aventi 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 effettivi i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell' art. 599 c.p.c.

12) Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato in bene pignorato ;

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

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

15) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale i 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 ;

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a340c1843879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La S.V. concedeva al C.T.U il termine di **45** giorni , per l'invio della relazione ai creditori e al debitore , prima della successiva udienza del **28.04.2014** ; inoltre autorizzava il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e ad avvalersi dell'ausilio di un collaboratore , di estrarre dal fascicolo d'ufficio copie degli atti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico ecc….

- In data **16.12.2014** ho iniziato le operazioni peritali (*ovvero entro 10 giorni dal ritiro della documentazione e giuramento*) con l'esame degli atti di causa ecc… ***(allegato n. 1/A).***
- In data **03/02/2015** a mezzo di pec , inviavo allo studio legale [redacted] comunicazione dell' inizio operazioni peritali fissate per il giorno **09/02/2015** alle ore **10,00** con ritrovo presso gli immobili interessati . ***(allegato n. 1/B).***
- In data **09/02/2015** comunicavo a mezzo pec il rinvio delle operazioni peritali causa maltempo neve , per cui il sopralluogo veniva ri-fissato per il giorno **14/02/2015 ore 10,00** presso gli immobili interessati ***(allegato n. 1/C).***

Il giorno **14/02/2015** ho dato inizio alle operazioni peritali recandomi sui luoghi interessati ; sul posto era presente il [redacted], per cui ho dato lettura dei quesiti posti dal G.E. , ed ho proceduto all' ispezione dei luoghi con l'ausilio degli atti e delle planimetrie degli immobili oggetto di causa .

In tal giorno ho effettuato rilievi e fotografie , compilando il verbale che si allega ***(allegato n. 2)*** .

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a340c1843879f6c5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. SVOLGIMENTO DELL'ACCERTAMENTO

L'accertamento richiesto riguarda un'abitazione civile tipo villetta a schiera douplex sita nel Comune di Satriano di Lucania , in zona semiperiferica , alla via Diocesi di Satriano , 19 .

Per una migliore individuazione sono state redatte planimetrie e mappe con ubicazione degli immobili in oggetto *(allegato n.3/A – 3/B)* .

Il fabbricato si sviluppa su due livelli di piano fuori terra , inseriti in un complesso residenziale con altre unità simili , per cui ho ritenuto opportuno identificarlo in un unico lotto così descritto :

▪ LOTTO N.1

Appartamento per uso civile abitazione , sito in Satriano di Lucania con ingresso da via Diocesi di Satriano - piano Seminterrato e piano Terra

3. RISPOSTA AI QUESITI

Ispezionati i luoghi interessati , acquisiti copie dei documenti catastali presso l' Ufficio dell' Agenzia del Territorio di Potenza , e dall' Ufficio Tecnico del Comune di Satriano di Lucania e dagli atti di causa procedo alla risposta dei quesiti così come indicati dal G.E.:

Risposta al quesito n. 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 anteriore 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 ciò di affermare la proprietà dei beni in capo al debitore)restituisca immediatamente i fascicoli al Giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati , il CTU proceda comunque alla stima relativa ai beni per i quali la documentazione è completa)* .

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12457447a34c1843b75dc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il giorno del giuramento 25.11.2014 ho preso visione ed ho estratto la documentazione contenuta nei fascicoli di parte , (estratto del catasto , certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati , certificazione notarile ecc..) ; rilevato che la documentazione , contenuta nei fascicoli , era completa ho potuto procedere all' espletamento dell'incarico ricevuto .

Risposta al quesito n. 2 : *"sommaria descrizione del bene"*

L'appartamento , oggetto di perizia , è sito nel Comune di Satriano di Lucania alla via Diocesi di Satriano ; ed è inserito in complesso abitativo del tipo a "schiera" con altre unità immobiliari , appartenenti ad altre proprietà .

Il contesto urbano in cui si colloca l'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale , il tessuto urbano circostante risulta essere uniforme .

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta esternamente pareti perimetrali realizzate in murature ; la struttura portante è in cemento armato tradizionale composta da travi, pilastri e solai interpiani in latero - cemento .

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da sufficiente semplicità architettonica , con disegno lineare e geometrico, tipico delle edificazioni dell'epoca ; l'edificio esternamente è tinteggiato , senza nessun accorgimento architettonico particolare ; nel suo complesso si presenta in un normale stato d'uso e manutenzione.

L'unità immobiliare , oggetto di consulenza , si eleva su due livelli di piano dislivellato tra due spazi esterni , i piani sono collegati tra loro da una gradinata interna .

Il piano seminterrato è composto da una zona destinata a garage e/o deposito con ingresso autonomo con infisso a serranda in ferro ; e da una zona per civile abitazione internamente composta da una camera-soggiorno , ripostiglio , bagno e cantina .

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa124374473a340c1843879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano terra o rialzato raggiungibile anche dalla gradinata interna del piano sottostante è composto da : soggiorno , cucina , disimpegno , bagno e due camere da letto , con antistante giardino pertinenziale ; il tutto con la comproprietà sulle parti comuni dello stabile relativamente alla quota stabilita per legge.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di monocottura , mentre i bagni e la cucina sono rivestiti in piastrelle di ceramica , dotati di sanitari in vetroceramica .

Le pareti interne sono in laterizio intonacate e pitturate , le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata , i serramenti esterni sono in legno - alluminio muniti di avvolgibili in pvc.

L'intero alloggio è sufficientemente illuminato ed areato , dotato di riscaldamento autonomo , costituito da una caldaia murale a gas a cui si collegano radiatori esterni , tale sistema di generazione di calore serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria , impianto idrosanitario ; impianto elettrico sottotraccia , gas cucina, TV, ecc.. . ; il tutto in un buono stato di uso e manutenzione ed autonomi .

Risposta al quesito n. 3 : ***"Proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono 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 frazionamento)***

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Satriano di Lucania al :

Foglio 17 p.lla 1578 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 8 vani - Rendita € 413,17

Indirizzo : Strada Diocesi di Satriano piano S1 – T .

Si allega visura catastale storica del 17/12/2014 *(allegato n.4)* e planimetria catastale *(allegato n.5)*

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 8c1aa1243744a340c18438736dc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal sopralluogo effettuato , ho riscontrato lievi difformità nella parte interna, non rappresentate nella planimetria catastale ed in sintesi :

- Piano Seminterrato : Realizzazione di un tramezzo a realizzazione di un piccolo vano cantina , spostamento del tramezzo del ripostiglio con ampliamento del soggiorno , mentre la gradinata interna è a doppia rampa .

- Piano Terra : Eliminazione del divisorio del vano cucina ampliando il soggiorno .

Ritengo che dette modifiche di lieve entità debbano essere rappresentate in catasto per cui l'unità necessità di una variazione planimetrica , al fine di poter rappresentare l'esatto stato dei luoghi ; il costo di tale aggiornamento è di **€ 1.000,00 compreso di Iva 22% Cassa Nazionale 5% e spese di elaborazione e presentazione pratica presso gli enti competenti .**

Si allegato le planimetrie riportanti lo stato attuale *(allegato n.5/A).*

Il bene oggetto di perizia risulta in ditta :

- [redacted] -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- [redacted] -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento contenuto nei fascicoli di parte , ed alla stesura della presente relazione non risultano stata fatte variazioni catastali ecc…

Risposta al quesito n. 4 : ***"Dica dello stato di possesso del bene, in particolare , se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo"***

Dai sopralluoghi effettuati , e dagli atti in mio possesso , dalle informazioni assunte in loco si può asserire quanto segue :

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa124374473a340c184387 9fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo stato attuale il bene oggetto di perizia è occupato ed utilizzato dai S[redacted] il tutto così come dichiarato anche dagli stessi il giorno del sopralluogo .

Risposta al quesito n. 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)***

- In data 17.12.2014 , il sottoscritto C.T.U. , ha inoltrato a mezzo di tel/fax al Comune Satriano di Lucania – Ufficio Anagrafe , richiesta del rilascio di matrimonio del debitore . *(allegato n .6)*
- Con nota del 18.12.2014 prot. 7247 il predetto ufficio ha comunicato allo scrivente che i [redacted] *(allegato n .7)*
- In data 19.12.2014 , il sottoscritto C.T.U. , ha inoltrato richiesta del certificato dove si evince il regime patrimoniale al Comune di Potenza . *(allegato n .8)*
- In data 02.01.2015 , l'ufficio Anagrafe – stato civile del comune di Potenza ha rilasciato certificato di matrimonio dei creditori , dove si è riscontrato che [redacted] *(allegato n .9)*

Risposta ai quesiti n. 6-7 : ***"Riferisca dell'esistenza di formalità , vincoli o oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene , che restano a carico dell' acquirente,ivi comprensivi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili"***

"Riferisca l'esistenza di vincoli formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente"

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a34c0c1843879fdb5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto C.T.U. , al fine di conoscere la situazione di eventuali vincoli dell'immobile, consultati i fascicoli di parte ed eseguite ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità immobiliare , certifica che sull'immobile oggetto di relazione risultano gravanti :

1) ***Atto di notarile pubblico del 26.5.2006 Rep. n. 17026***
Regolamento di condominio
Trascrizione n. 11 del 24.06.20006 Reg. Particolare n. 9087 – Reg. Generale n. 13432

2) ***Atto notarile pubblico del 04.08.2006 Rep. n. 38896/7379***
Trascrizione n.52 del 11.08.2006 Reg. Particolare n. 11664 – Reg. Generale n. 18149

3) ***Atto notarile pubblico del 04.08.2006 Rep. n. 38897***
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscrizione del 11.08.2006 Reg. Particolare n. 4034 – Reg. Generale n. 18158
Comunicazione n. 426 del 26.03.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15.02.2008
Cancellazione totale eseguita in data 28.03.2008

4) ***Atto notarile Pubblico del 31.07.2006 Rep. n. 38839***
Annotazione a Iscrizione n.119 del 12.09.2006
Reg. Particolare n. 2719 – Reg. Generale n. 20816

5) ***Atto notarile Pubblico del 04.12.2007 Rep. n. 316/243***
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo
Iscrizione n. 89 del 07.12.2007 Reg. Particolare n. 6894 – Reg. Generale n. 26904

6) ***Atto giudiziario del 06.12.2013 Rep. n. 2800***
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Trascrizione n. 2 del 20.01.2014 Reg. Particolare n. 653 – Reg. Generale n. 764

Le ispezione effettuate e richieste dallo scrivente , all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio di Potenza , si allegano alla presente relazione. *(allegato n.10)*

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa1243744 7a340c1843879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta al quesito n. 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 CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione ; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU 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 CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria)*

Al fine di poter evadere tale quesito , il sottoscritto C.T.U.

- In data 16.12.2014 a mezzo di p.e.c all'indirizzo sue.comunesatriano.pz@pec.it e pasqualino.laviano@retebasilicat.it , ha inviavo all' Ufficio Tecnico del Comune di Satriano di Lucania , richiesta di conoscere con certificazione la regolarità edilizia e urbanistica del bene , nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità e se insistevano sul bene vincoli connessi di carattere storico – artistico ecc… (*allegato n.11*).
- In data 26.01.2015 l'ufficio Tecnico Comunale di Satriano di Lucania ha emesso certificazione con nota prot. n.462/ 2015 che si allega (*allegato n. 12/A*) .

Dagli accertamenti tecnici effettuati si può asserire che il fabbricato è stato realizzato con :

- **Permesso di Costruire n. 11 rilasciato in data 04.11.2003 prot. 6024** (*allegato n. 12/B*) .
- **Permesso di Costruire n. 01 rilasciato in data 09.01.2007 prot. 121**
- **Dichiarazione di Agibilità n.08 del 1784.19.03.2010 prot. n. 1784** (*allegato n. 12/C*) .

Allo stato attuale sul fabbricato non gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sull' attitudine edificatoria o vincoli connessi con i suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili , così come dichiarato nel certificato rilasciato dal comune di Satriano di Lucania

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a340c1843879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta ai quesiti n. 9 : *Determini il valore del pignoramento 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. i borsini immobiliari , pubblicazioni di agenzie immobiliari , copie di atti pubblici di vendita di beni aventi analoghe caratteristiche)*

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il metodo di stima adottato è quello del confronto diretto – comparativo , consistente nella valutazione di un bene per analogia con altri simili, con la verifica di almeno tre condizioni:

1- *che sussistano, nell'ambito dello stesso mercato, altri beni simili per condizioni interne ed esterne.*

2- *che si conoscano i recenti valori normali di compravendita di tali immobili,*

3- *che esista un parametri, o un elemento di confronto, in comune tra il bene oggetto di stima e il bene preso a confronto.*

Il valore degli immobili in esame si ricaverà dalla seguente proporzione

$$\frac{\text{Sommatoria valore immobili simili}}{\text{Sommatoria parametri simili}} = \frac{\text{valore immobili in esame (Vx)}}{\text{parametro in esame (p)}}$$

$$Vx = \frac{\text{sommatoria V}}{\text{sommatoria p}}$$

Il tutto tenendo conto di altri fattori che possono influire sulla stima di un ben immobile:

- ***Fattori intrinseci*** quali l'esposizione, la fertilità e lo stato di coltivazione, la grandezza aziendale, l'altitudine, la configurazione , la sua destinazione sia urbanistica che attuale la possibilità di trasformazione delle colture, e del complesso nella fattispecie ecc.

- ***Fattori estrinseci*** quali la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, al mercato e al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona (trasporti collettivi, acqua, gas, luce), il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona, le condizioni politico–sociali, ecc.

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa1243744 7a340c1843879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del più probabile valore di mercato :

In applicazione alla formula innanzi descritta, tale metodo di valutazione si esterna nell'accertamento dei prezzi di beni simili a quelli da valutare, consultando anche l'ultimo **OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI dell'Agenzia del Territorio** *(allegato n.13)* pubblicato con cadenza semestrale , per i fabbricati , oltre a valori di mercato registrati per beni simili attraverso notizie di agenzie locali ecc.., e nella costituzione di scale di merito dei beni e di cui si è fatto l'accertamento e l'inserzione del bene da stimare in un gradino delle scale preordinata ; procedendo all'accertamento diretto di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima avremo i seguenti valori definiti e mediati dalla applicazione della precedente formula :

VALORI FABBRICATI ad uso ABITAZIONE
da €/mq 900,00 a €/mq 800,00

Si riportano le seguenti tabelle :

TABELLA N. 1 – CALCOLO CONSISTENZA DEL LOTTO 1

Bene	Destinazione	Identificativo Catastale	Superficie	Tipo di Superficie	Misura in mq. S.L.	Coefficiente (%)	Misura Calcolata in mq.
Lotto n. 1	Abitazione piano S1 - T e pertinenze	Fg. 17 particella 1578	Abitazione piano S1	Principale	65,00	100 %	65,00
			Abitazione piano T	Principale	101,00	100%	101,00
			Balcone piano T	secondaria	14,00	25 %	3,50
			Giardino piano T	Secondaria	38,00	10%	3,80
			Spazio esterno vano scala piano S1	Secondaria	5,00	35%	1,75
			Deposito – Garage piano S1	Secondaria	45,00	60%	27,00
TOTALE SUPERFICE CONVENZIONALE MQ.							**202,05**

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12e437447a340c18438f79fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA N. 2 – CALCOLO VALORE DEI FABBRICATI

Lotto	Destinazione	Identificativo Catastale	Superfici in mq.	Valore €/mq.	Valore attribuito
1	Abitazione e Pertinenze piano S1-T	Fg .17 p.lla 1578	202,05	€ 850,00	€ 171.742,50

Il valore complessivo stimato del **Lotto n.1** dallo scrivente C.T.U è di **€ 171.742,50**

Risposta al quesito n. 10 : ***Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati ;***

Il sottoscritto C.T.U. , dopo aver visionato l' immobile oggetto di pignoramento , dopo aver eseguiti rilievi in loco , e dalla documentazione tecnico - amministrativa in possesso , dallo stato dei beni , dalla sua indipendenza e dalla sua destinazione d' uso , ritiene che non sia possibile eseguire un progetto di divisione e/o frazionamento dei beni , essendo lo stesso autonomo , e tale così come composto da non poterlo frazionare , anche per non perdere la sua funzionalità , indipendenza e caratteristica ecc…

Risposta al quesito n. 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 effettivi i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell' art. 599 c.p.c***

Allo stato attuale il bene oggetto di relazione è intestato a :

[redacted]

Quindi avremo il valore pro – quota del lotto n. 1 € 171.742,50 /2 = **€ 85.871,25**

per ciascun intestatario

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a340c184387f6c5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta al quesito n. 12 : ***Per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato in bene pignorato***

Dalle informazioni di assunte per gli immobili simili nella zona interessata tramite agenzie e indagini di mercato , e soprattutto considerato i canoni rilevati in zona , il C.T.U. individua un **canone annuo di locazione pari a € 4.800,00 circa ovvero di € 400,00 mensili** .

Risposta al quesito n. 13 : ***Dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica tenendo conto in caso positivo dell' eventuale incremento di valore del mercato del bene***

Il bene pignorato alla data del sopralluogo non risulta essere munito di attestato di certificazione energetica ai sensi del D.lgs n. 192 del 19.08.2005 e successive .

Risposta al quesito n. 14 : ***In caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni , usufrutto , uso assegnazione casa familiare , abitazione) , dica il CTU in che misura il valore di stima dell' immobile pignorato debba essere ridotto***

Alla data del sopralluogo , dalle informazioni assunte in loco , dallo stato del possesso del bene , e dagli atti contenuti nei fascicoli di parte ; non sussistono diritti opponibili quali : locazioni , usufrutto , uso assegnazione casa familiare , ecc..

Risposta al quesito n. 15: ***Corredi la relazione – da presentare anche in formato e supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale i 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)***

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa1243744a7a340c1b43879fdc5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE – RIEPILOGO FINALE DEL BENE

Comune	:	**Satriano di Lucania (PZ)**
Ubicazione	:	**Via Diocesi di Satriano - piano S1 - T**
Foglio	:	**17**
Particella	:	**1578**
Subalterno	:	**-**
Categoria	:	**A/2**
Classe	:	**32**
Consistenza	:	**8 vani**
Rendita	:	**€ 413,17**

Risposta al quesito n. 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***

Il sottoscritto C.T.U. , correda la presente relazione con ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi , con fotografie esterne e dei vani interni del bene oggetto di pignoramento.

(allegato n. 14)

4. CONCLUSIONE

Ritiene il C.T.U. con la presente relazione ed i relativi allegati, di aver assolto il mandato affidatogli e di aver risposto dettagliatamente a tutti i quesiti.

Rimane comunque a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione, ringraziando per la fiducia accordatagli.

Venosa 23/02/2015

Il C.T.U.
(geom. Giuseppe Bruno)

Firmato Da: BRUNO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 6c1aa12437447a340c184387dfdd5247

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009