

*Consulente Tecnico d'Ufficio - Geom. Antonino LORUSSO*

Via L. Braille, 4 - 85100 Potenza

[ISCRITTO NELL'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA AL N. 1459]

\*\*\*\*\*



**TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE DEL  
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 33/2021

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE SULLA CONSULENZA**  
**TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: **DOTT. DAVIDE VISCONTI**

Procedimento promosso da: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L**

Procuratore: **AVV. SALVATORE GIAMMARIA**

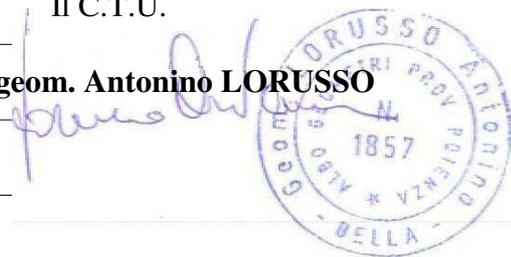
Contro:



Potenza, 9 Giugno 2023

Il C.T.U.

**geom. Antonino LORUSSO**



Geom. Antonino LORUSSO  
Via L. Braille, 4 – 85100 Potenza  
Tel/Fax: 0971.47.02.56 - Cell. 335.72.56.146  
[antoninolorusso@yahoo.it](mailto:antoninolorusso@yahoo.it)  
[antonino.lorusso@geopec.it](mailto:antonino.lorusso@geopec.it)

**TRIBUNALE DI POTENZA**

**SEZIONE CIVILE**

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 33/2021 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. DAVIDE VISCONTI**

**CREDITORE: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

**CREDITORE INTERVENUTO: PANVETRI S.R.L.**

**DEBITORE:**

**C.T.U.: GEOM. ANTONINO LORUSSO**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.**

Il sottoscritto Geom. Antonino LORUSSO iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Potenza con il n. 1857 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza al n.1459, con studio in Potenza Via Louis Braille n. 4, veniva nominato con lettera d'incarico inoltrata **a mezzo P.E.C** in data 31/08/2022, dalla S.V. Ill.ma, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza sopra indicata. **(Allegato N. 1).**

Procedendo all'accettazione dell'incarico nei termini di giorni 10 dall'invio della nomina, in data 01/09/2022 inoltrava a mezzo P.E.C. il giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico di **C.T.U.** nell'esecuzione immobiliare n. 33/2021 R.G. di cui all'epigrafe. **(Allegato N. 2),**

Al sottoscritto veniva concesso il termine di almeno 30 giorni antecedente all'udienza fissata per il giorno 15 marzo 2023, per depositare l'elaborato

peritale completo dei relativi allegati e trasmetterla al debitore ai creditori procedenti e intervenuti, dando altresì mandato all'espletamento delle indagini, degli accertamenti e dei rilievi tecnici necessari per rispondere ai quesiti formulati e qui di seguito trascritti.

**Quesito N. 1** «identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. -

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento... omissis ...»;

**Quesito N. 2** «elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e

procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno) ... omissis ...»;

**Quesito N. 3** «procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico... omissis ... »;

**Quesito N. 4** «procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo

del lotto. - L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: ... omissis ... »;

**Quesito N. 5** «procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in

relazione al bene pignorato.- L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà

trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento... omissis ... »

**Quesito N. 6** «verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ... omissis ... »

**Quesito N. 7** «indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, ...omissis ... »;

**Quesito N. 8** « specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, ... omissis ... »;

**Quesito N. 9** « verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando ... omissis ... »;

**Quesito N. 10** «verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato ... omissis ... »;

**Quesito N. 11** «fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. - L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: ... omissis ... »;

**Quesito N. 12** «procedere alla valutazione dei beni. L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo ... omissis ... »;

**Quesito N. 13** «procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. - Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. omissis ... »;

**Quesito N. 14** «acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, ... omissis ... »;

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha esaminato la documentazione esistente nel fascicolo di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data **28/04/2021**, trascritto all'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **22/04/2021 al Reg. Gen. n. 6043 e Reg. Part. n. 5248**, dove veniva iscritta Ipoteca Giudiziale derivante da Atto di Pignoramento Immobili a favore della Soc. **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.** con sede a Milano (MI), Codice Fiscale **09966380967 (Allegato N. 3)**

Esaminata la documentazione ex art. 567 c.p.c. si è verificato che i beni pignorati sono quelli riportati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare dall'**avv. ASCANIO MARIA DI CHIO** in data **28/04/2021** con certificazione notarile sostitutiva rilasciata dal **Notaio GIULIA MASSINA VITRANA** e rilasciata in data 17/05/2021.

Dalle certificazioni ipocatastali allegare nel fascicolo della procedura immobiliare dal creditore è stata dimostrata nel ventennio antecedente al pignoramento, la provenienza della proprietà sui seguenti beni ubicati nel

**Comune di Ripacandida (PZ), nella Zona Artigianale, alla Via Raffaele**

**Ciriello:**

➤ **Opificio** sito in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello – Zona Artigianale snc, censito in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 5** - Piano T, categoria D/1, Rendita **€. 2.709,00**;

➤ **Opificio** sito in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello – Zona Artigianale snc, censito in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 6** - Piano T, categoria D/1, Rendita **€. 2.205,00**;

➤ **Autorimessa** sita in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 8** - Piano T, categoria C/6, classe 03, Consistenza mq, 26, Rendita **€. 32,23**;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 9** - Piano 1, categoria F/3, priva di rendita;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 10** - Piano 1, categoria F/3, priva di rendita;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 12** - Piano 2, categoria F/3, priva di rendita;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 13** - Piano 2, categoria F/3, priva di rendita.

I beni sopra descritti alla data del pignoramento erano di proprietà per l'intero della

[REDACTED]

alla Via Raffaele Ciriello 29, pervenuti mediante cessione di quota sociale, con atto del notaio ZOTTA Francesco del 05/11/2018, Rep. 28893, non trascritto ma volturato in catasto, d

[REDACTED]

[REDACTED], eseguita.

Risultano depositati nella procedura gli estratti catastali Storici.

Gli immobili sopra riportati, che fanno parte del pignoramento immobiliare, corrispondono a quanto esistente in loco e si identificano sia nella certificazione ipocatastale che nell'iscrizione ipotecaria a favore della Soc.

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**, quale creditore procedente e a favore della Soc. **PANVETRI S.R.L.** quale creditore intervenuto. **(Allegato N. 4)**

Risulta depositato nella procedura il certificato della Camera di Commercio della Società eseguita.

\*\*\*\*\*

**Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sotto estesa perizia.**

**VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO**

Al fine di espletare nel migliore dei modi il mandato, ho provveduto preliminarmente all'esecuzione di tutte quelle operazioni peritali e attività tecnico/amministrative (accesso al Catasto, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) necessarie all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Successivamente, a seguito della comunicazione di primo accesso inviata in

data 18/10/2022 dall'Avv. CATERINA SAPONARA, in qualità di Custode Giudiziario, veniva fissato il sopralluogo di primo accesso presso gli immobili pignorati per il **giorno 15/11/2022. (Allegato N. 5)**

La visita veniva effettuata il giorno stabilito alle **ore 10,00**, presso gli immobili oggetto di perizia, siti nel Comune di Ripacandida (PZ) nella Zona Artigianale, in Via Raffaele Ciriello, snc.

In tale sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza del Custode Giudiziario

[REDACTED]

[REDACTED]

con sede in Ripacandida (PZ), ha potuto esaminato sia l'esterno che l'interno dell'opificio e delle altre unità immobiliari, visionando nel complesso gli immobili oggetto di perizia.

Alla presenza degli intervenuti si è proceduto alla misurazione in dettaglio di tutti i vani dell'opificio, dell'autorimessa e degli ulteriori vani delle unità immobiliari in corso di costruzione, per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto riportato negli atti catastali, terminando con un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali relative al primo sopralluogo venivano **concluse alle ore 11,30 del 15/11/2022. (Allegato N. 6)**

Al termine del sopralluogo si è altresì raccolta la dichiarazione spontanea del [REDACTED], il quale ci comunicava che *“era in corso una trattativa con il creditore procedente per la definizione del giudizio e il pagamento di quanto dovuto”* precisando che la stessa si sarebbe potuta definire entro il termine di 30 giorni.

Successivamente si è invece riscontrato che il debitore esecutato non ha definito la trattativa sopra indicata e pertanto si è proceduto all'esecuzione delle successive fasi peritali.

Dalle risultanze del sopralluogo e sulla base dei successivi accertamenti eseguiti c/o gli uffici competenti, al fine di poter predisporre la perizia di stima si è reso indispensabile accedere nuovamente ai luoghi presso le unità immobiliari oggetto di espropriazione.

In data **25/05/2023, alle ore 10,00**, previo avviso alle parti, congiuntamente al Custode Giudiziario **Avv. CATERINA SAPONARA**, ed alla presenza del signor **MICHELE GIUSEPPE ANASTASIA**, si procedeva ad effettuare ulteriori rilievi con il controllo di alcune misurazioni effettuate in precedenza sugli immobili oggetto di perizia. Le operazioni peritali relative del secondo sopralluogo terminavano **alle ore 12,05 del 25/05/2023. (Allegato N. 7)**

Dalla verifica della documentazione acquisita e dai controlli effettuati in loco, si attesta che lo stato dei luoghi dei beni di proprietà della Società debitrice sono rispondenti a quanto riportato negli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Potenza - Servizi Catastali.

I beni oggetto dell'espropriazione Immobiliare sono introdotti nel **Foglio di mappa n. 12** del Comune di Ripacandida (PZ) alla via Raffaele Ciriello, snc in Zona Artigianale come di seguito riportati:

➤ **Opificio** sito in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello – Zona Artigianale snc, censito in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 5** - Piano T, categoria D/1, Rendita **€. 2.709,00**;

➤ **Opificio** sito in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello – Zona Artigianale snc, censito in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 6** -

Piano T, categoria D/1, Rendita €. **2.205,00**;

➤ **Autorimessa** sita in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello - Zona

Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12 particella n. 934, sub 8** -

Piano T, categoria C/6, classe 03, Consistenza mq, 26, Rendita €. **32,23**;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla

via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12**

**particella n. 934, sub 9** - Piano 1, categoria F/3, priva di rendita;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla

via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio 12**

**particella n. 934, sub 10** - Piano 1, categoria F/3, priva di rendita;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla

via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio**

**12 particella n. 934, sub 12** - Piano 2, categoria F/3, priva di rendita;

➤ **Unità immobiliare in corso di costruzione** sita in Ripacandida (PZ), alla

via Raffaele Ciriello - Zona Artigianale snc, censita in N.C.E.U. - al **foglio**

**12 particella n. 934, sub 13** - Piano 2, categoria F/3, priva di rendita.

Al fine dell'esatta rispondenza degli immobili riportati nell'atto di

pignoramento, si allegano la visura catastale e lo stralcio planimetrico

catastale degli immobili. (**Allegati N. 8 e N. 9**)

In data 20/05/2023 si inoltrava la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio

Tecnico del Comune di Ripacandida (PZ), per la verifica c/o gli archivi dei

competenti Uffici Comunali, sull'esistenza delle autorizzazioni edilizie

rilasciate per la costruzione dell'immobile in cui sono collocati l'opificio e le

ulteriori unità immobiliari oggetto di perizia. (**Allegato N. 10**).

Al termine delle indagini eseguite, dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle

ispezioni esperite, si è proceduto alla redazione della seguente perizia, dando risposta a tutti i quesiti posti, così come di seguito indicato.

\*\*\*\*\*

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.***

I beni riportati nell'atto di pignoramento sono di proprietà per l'intero

di 

 e corrispondono a quelli trascritti in suo favore con atto di cessione quota sociale, redatto dal notaio ZOTTA Francesco del 05/11/2018, Rep. 28893, trascritto in data 22/03/2023 dalla soc. EUROPA CS SRL per FINO 1 SECURISATION S.r.l. al Reg. NN. 5084/4116. **(Allegato**

**N. 11)**

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento ubicati nel Comune di **Ripacandida (PZ)**, alla via Marie Curie snc erano di proprietà dell'esecutata alla data del pignoramento come di seguito riportati:

➤ **N.C.E.U. Foglio 12 particella n. 934, sub 5, 6, 8, 9, 10, 12 e 13**

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si allega planimetria dei luoghi. **(Allegati N. 12 e N. 13)**

**ORTOFOTO COMUNE DI RIPACANDIDA (PZ) "ZONA ARTIGIANALE"**



**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE Foglio 12 Part. 934**



**RISPOSTA AL QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I beni oggetto del presente procedimento espropriativo n. 33/2021, sono ubicati nel Comune di Ripacandida (PZ) nella immediata periferia del paese e precisamente alla via Raffaele Ciriello nella Zona Artigianale.

Urbanisticamente l'area ricade nella Zona D2 del Regolamento Urbanistico vigente che destina detta zona ad *Insedimenti Produttivi* (Con riferimento al D.M. 1444/68 – zone D) pertanto, sulla base delle caratteristiche e della posizione dei beni e delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, lo scrivente esaminati gli atti, ha ritenuto opportuno

procedere alla formazione di **UNICO LOTTO**, così costituito:

- **subalterni 5, 6 e 8**, tutti posti al piano terra dell'edificio e composto dai due ambienti destinati ad opificio artigianale e dal vano destinato ad autorimessa, tutti con accesso autonomo e diretto dal subalterno 1 – bene comune non censibile - così come indicato nell'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente perizia.
- **subalterni 9 e 12**, posti rispettivamente al piano primo e secondo, in corso di costruzione, con accesso autonomo dal vano scala identificato dal subalterno 3 - bene comune non censibile.
- **subalterni 10 e 13**, posti rispettivamente al piano primo e secondo, in corso di costruzione, con accesso autonomo dal vano scala identificato dal subalterno 4 - bene comune non censibile.

La scelta di aggregare i beni elencati nella procedura espropriativa di che trattasi, in un **unico lotto**, è dettata dall'esigenza di conformarsi alle disposizioni urbanistiche vigenti per l'area che, pur prevedendo la possibilità di realizzare nella "Zona Insediamenti Produttivi" ambienti aventi destinazione diversa da quella produttiva (alloggi, uffici e locali di servizio), ne vincola la funzionalità alla sussistenza dell'opificio e/o locale ad uso produttivo.



*Estratto del Regolamento Urbanistico del comune di Ripacandida (Pz)*

La soluzione proposta inoltre, meglio risponde alle esigenze del mercato immobiliare del comune di Ripacandida per la zona in questione, che richiede soluzioni caratterizzate da omogeneità funzionali sia in ragione dell'attuale destinazione d'uso degli ambienti già ultimati, che della destinazione d'uso prevista nelle autorizzazioni edilizie per gli ambienti in corso di costruzione.

Il lotto sopra emarginato è comunque da ritenersi comunque comprensivo dei diritti di servitù attive e passive e di uso delle aree comuni e dei beni comuni non censibili (BCNC) identificati nei subalterni 1, 2, 3 e 4.

Ai fini di una corretta individuazione dei beni comuni non censibili, si ritiene utile specificare altresì quanto segue:

- Il **sub 1** (BCNC) è identificato dall'area circostante il piano seminterrato dell'edificio adibita a viabilità pedonale e veicolare di accesso e servizio del fabbricato stesso, oltre che a parcheggio;
- Il **sub 2** (BCNC) è indentificato nell'area a verde posta a monte del fabbricato alla quota del piano primo;
- Il **sub 3** (BCNC) è identificato dal vano scala a servizio esclusivo dei sub 9 e 12 oggetto di perizia;
- Il **sub 4** (BCNC) è identificato dal vano scala a servizio dei sub 10 e 13, oggetto di perizia e dei sub 11 e 14 di altrui proprietà e non oggetto di espropriazione immobiliare.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Le unità immobiliari costituenti il lotto sono dislocate sui piani terra, primo e secondo dell'edificio identificato dalla particella 394 del foglio 12, ubicato nell'area artigianale del Comune di Ripacandida (PZ) alla Via Raffaele Ciriello n. 29.

Al piano terra di detto edificio sono collocati gli ambienti destinati ad opificio, nel dettaglio a frantoio oleario con annessi locali di imbottigliamento e deposito ed autorimessa, censiti nel N.C.E.U. al foglio **12 Particella 394**

**Sub 5, 6 e 8** così identificati:

- Opificio ad uso artigianale, censito nel N.C.E.U.- **Foglio 12 part. 934 - sub 5, Piano T** – Cat. D/1 – Rendita € 2.709,00;
- Opificio ad uso artigianale, censito nel N.C.E.U.- **Foglio 12 part. 934 - sub 6, Piano T** – Cat. D/1 – Rendita € 2.205,00;
- Locale autorimessa, censito nel N.C.E.U.- **Foglio 12 part. 934 - sub 8, Piano T** – Cat. C/6, classe 3, Consistenza 26 mq., Sup. Catastale 32 mq., Rendita € 32,33.

Le tre unità immobiliari ubicate al piano terra hanno tutte accesso autonomo e diretto dall'esterno dall'area comune, identificata con il subalterno 1.

I due ambienti destinati ad opificio (sub 5 e sub 6) sono adiacenti e comunicanti, collegati tramite una porta interna mentre il locale autorimessa è posto sul prospetto sud dell'edificio.

Le u.i. sopra descritte occupano la maggior parte dell'intero del piano terra dell'edificio a meno della porzione in cui è collocata l'unità immobiliare identificata dal sub 7 di altrui proprietà e non interessata dalla presente procedura.

Al **piano primo** dell'edificio sono collocati rispettivamente:

- Unità immobiliare in corso di costruzione, censita nel N.C.E.U. al **Foglio 12 part. 934 - sub 9, Piano 1** – Cat. F/3;
- Unità immobiliare in corso di costruzione, censita nel N.C.E.U. al **Foglio 12 part. 934 - sub 10, Piano 1** – Cat. F/3.

mentre al *piano secondo* dell'edificio (sottotetto), sono collocati  
rispettivamente:

- Unità immobiliare in corso di costruzione, censita nel N.C.E.U. al **Foglio 12 part. 934 - sub 12, Piano 2** – Cat. F/3;
- Unità immobiliare in corso di costruzione, censita nel N.C.E.U. al **Foglio 12 part. 934 - sub 13, Piano 2** – Cat. F/3.

L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a. ed costituito da un piano terra avente un'altezza interna libera di mt. 4.40 (ca), un piano primo con un'altezza interna libera di mt. 2.94 (nell'attuale fase al rustico) ed un piano secondo (sottotetto), il tutto sviluppato su una superficie in pianta di circa mq. 930. L'immobile risulta dotato di tutte le tamponature e le finiture esterne oltre che degli infissi sui vani del piano terra.

Gli interni dei due locali destinati ad opificio (sub 5 e 6), risultano completi e dotati dell'impiantistica idrica ed elettrica oltre che delle finiture e degli infissi interni, gli ambienti sono ad oggi utilizzati per la produzione artigianale di olio di oliva.

Il locale autorimessa (sub 8) è invece dotato di impianti elettrici del tipo sovrapposto ma è privo delle finiture quali intonaco e pavimentazioni.

Per le unità immobiliari costituenti gli ambienti destinati ad uso produttivo (sub 5, sub 6 e sub 8) è stato acquisito il Certificato di Agibilità, mentre in relazione a quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, per il complesso immobiliare non necessita, allo stato attuale, dell'Attestazione di **Prestazione Energetica** (fabbricati ad uso produttivo e u.i. vendute "*al rustico*").

I locali identificati con il sub. 9, sono collocati nell'area posta immediatamente sopra gli ambienti dell'opificio artigianale (locali frantoio)

così come descritti in precedenza, risultano tompagnati ed ultimati nelle finiture esterne, completi della partizione interna e di parte dell'impiantistica elettrica, idrica e termica, mancano ancora di pavimenti, intonaci interni, infissi interni ed esterni e di tutte le finiture necessarie all'utilizzazione degli stessi.

Nel piano soprastante, sono invece collocati gli ambienti del sub 12, anch'esso completo delle sole tompagnature e delle finiture esterne ma privo di partizione interne, impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti rivestimenti e delle finiture necessarie all'utilizzazione degli stessi.

Alle unità immobiliari sopra descritte, si accede tramite il vano scala identificato col sub 3 (B.C.N.C), anch'esso ultimato al grezzo e quindi privo di pavimenti, ringhiere, infissi e finiture.

Il vano scala (sub 3) è ad uso esclusivo delle u.i. oggetto di espropriazione (sub 9 e 12).

I locali identificati con il sub. 10, sono collocati nell'area posta immediatamente sopra gli ambienti dell'opificio artigianale (locale deposito) così come sopra descritti, risultano tompagnati ed ultimati nelle finiture esterne, completi della partizione interna e di parte dell'impiantistica elettrica, idrica e termica, mancano ancora di pavimenti, intonaci interni, infissi interni ed esterni e di tutte le finiture necessarie all'utilizzazione degli stessi.

Nel piano soprastante, sono invece collocati gli ambienti del sub 13, anch'esso completo delle sole tompagnature e delle finiture esterne ma privo di partizione interne, impianti, infissi interni ed esterni, pavimenti rivestimenti e delle finiture necessarie all'utilizzazione degli stessi.

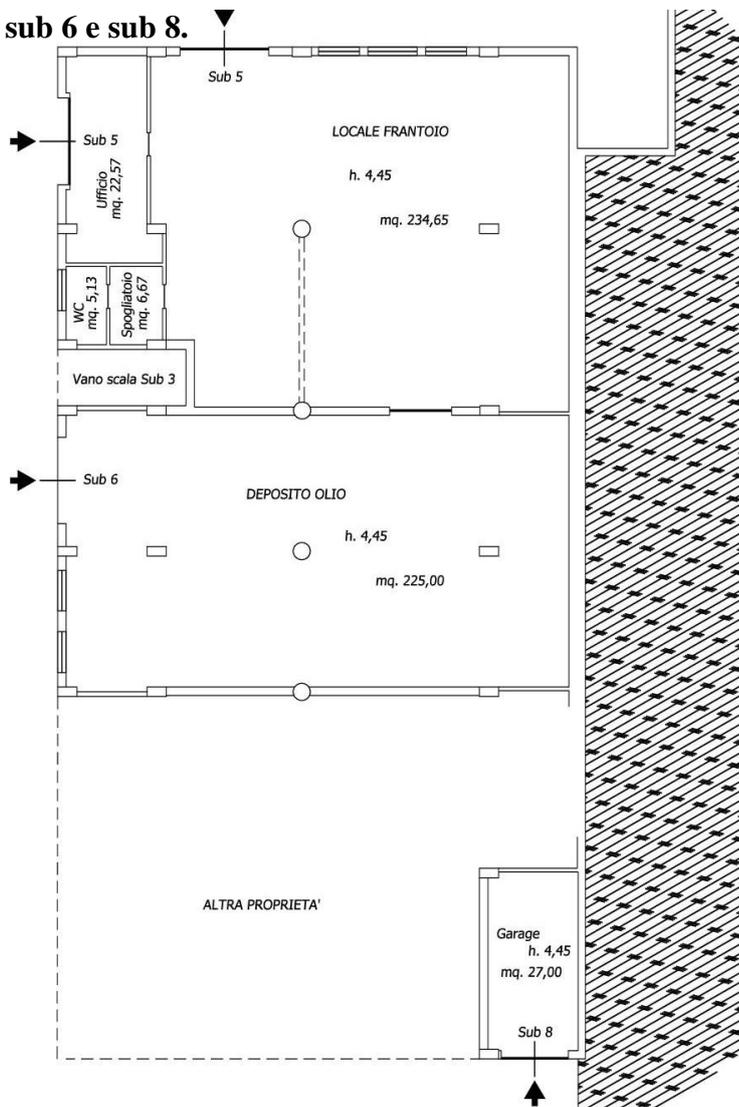
Alle unità immobiliari di cui sopra (sub 10 e sub 13), si accede tramite il vano

scala identificato col sub 4 (B.C.N.C), anch'esso ultimato al grezzo e quindi privo di pavimenti, ringhiere, infissi e finiture.

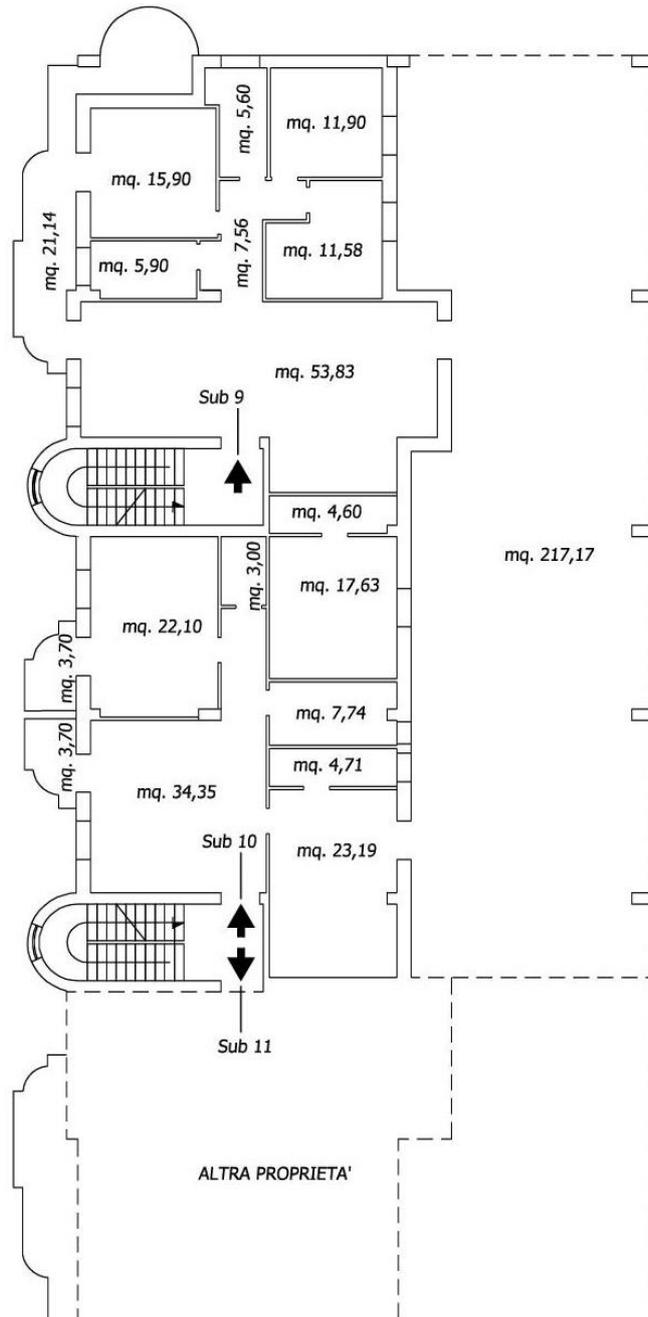
Detto vano scala (sub 4) non è ad uso esclusivo delle U.I. oggetto di espropriazione ma è altresì asservito alle u.i. identificate con i sub 11 e 14, non oggetto di espropriazione in quanto di altrui proprietà.

Di seguito si illustra la pianta dello stato di fatto delle unità immobiliari poste al piano terra del **lotto unico** oggetto della procedura di espropriazione e censite nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida (Pz) **al foglio 12 particella**

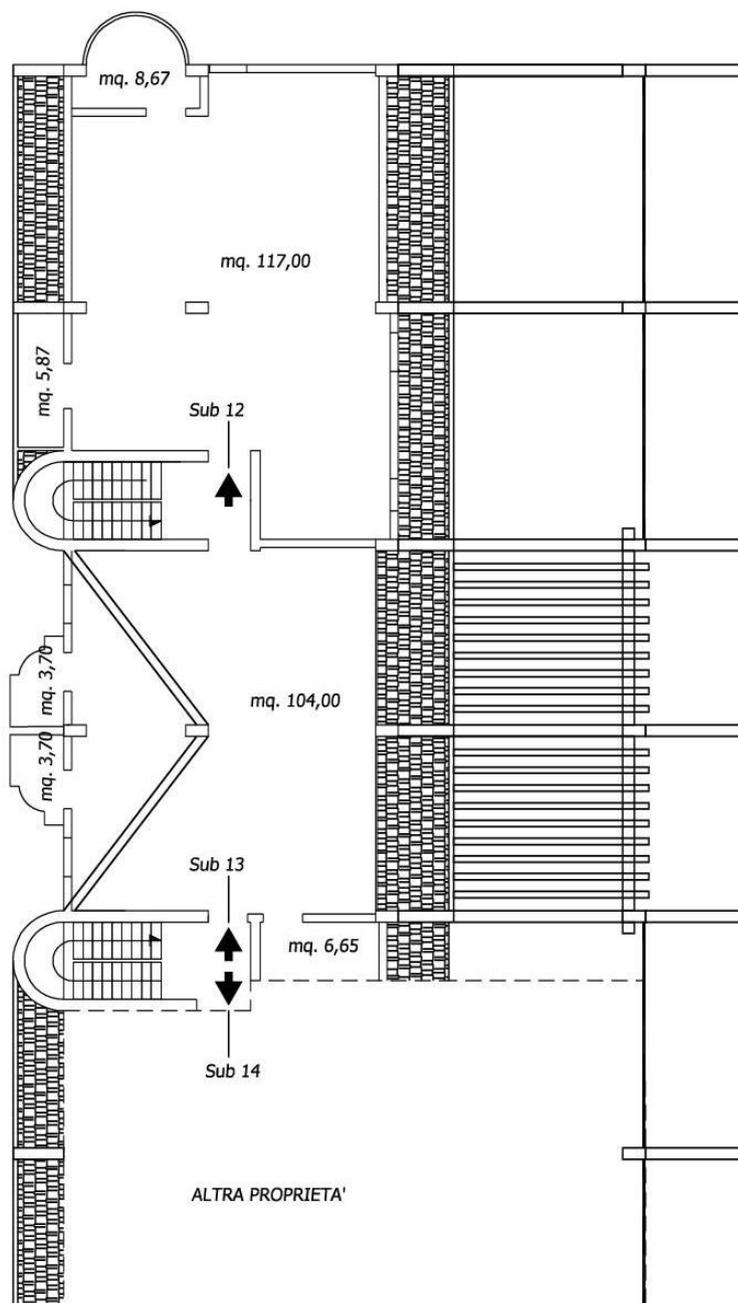
**934 sub. 5, sub 6 e sub 8.**



Di seguito si illustra invece la pianta dello stato di fatto delle unità immobiliari poste al piano primo del **lotto unico** oggetto della procedura di espropriazione e censite nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida (Pz) **al foglio 12 particella 934 sub. 9 e sub 10.**



Di seguito si illustra infine la pianta dello stato di fatto delle unità immobiliari poste al piano secondo del **lotto unico** oggetto della procedura di espropriazione e censite nel N.C.E.U. del Comune di Ripacandida (Pz) **al foglio 12 particella 934 sub. 12 e sub 13.**



**RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTI UNICO**



**Riprese prospettiva dell'edificio**



**Riprese d'interni - ufficio**



**Riprese d'interni - Autorimessa**



**Riprese d'interni – Locali al piano primo**



**Riprese d'interni – Locali al piano sottotetto**



**Riprese fotografiche - copertura dell'edificio**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

*L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*

Gli immobili oggetto della presente perizia che fanno parte dell'atto di pignoramento sono situati **nel Comune di Ripacandida (PZ)**, alla via Raffaele Ciriello, nella Zona Artigianale di detto comune e corrispondono correttamente a quanto indicato negli atti depositati presso gli uffici di competenza dell'Agenzia del Territorio di Potenza servizi Catastali e dalle verifiche effettuate risulta quanto segue:

**LOTTO UNICO**

complesso Immobiliare per i **diritti della proprietà di 1/1**, costituito dalle seguenti U.I. site nel Comune di Ripacandida censite in **N.C.E.U. al foglio 12, particella 934**, ed identificate con:

- **sub 5, Piano T** – Cat. D/1 – Rendita € 2.709,00 (opificio);
- **sub 6, Piano T** – Cat. D/1 – Rendita € 2.205,00 (opificio);
- **sub 8, Piano T** – Cat. C/6, classe 3, Consistenza 26 mq., Sup. Catastale 32 mq., Rendita € 32,33 (autorimessa);
- **sub 9, Piano 1** – Cat. F/3 (u.i. in corso di costruzione – appartamento a servizio dell'attività di opificio);
- **sub 10, Piano 1** – Cat. F/3 (u.i. in corso di costruzione – uffici a servizio dell'attività di opificio).
- **sub 12, Piano 2** – Cat. F/3 (u.i. in corso di costruzione – archivi/locali di sgombero di pertinenza delle u.i. a servizio dell'opificio);
- **sub 13, Piano 2** – Cat. F/3 (u.i. in corso di costruzione – archivi/locali di sgombero di pertinenza delle u.i. a servizio dell'opificio).

Il plesso confina sul lato sud con altra proprietà (*identificata dai sub 7, 11 e 14*) e tutt'intorno con le aree “*comuni*” destinate rispettivamente a viabilità interna (sub. 1 - BCNC) e verde privato (sub 2 - BCNC).

I diritti di proprietà dei beni facente parte del **lotto unico** alla data del pignoramento erano di proprietà per l'intero della [REDACTED]

[REDACTED] e corrispondono a quelli trascritti in suo favore, mediante cessione di quota sociale, con atto del notaio ZOTTA Francesco del 05/11/2018, Rep. 28893, non trascritto ma volturato in catasto, dalla soc.

Al riguardo, lo scrivente ha proceduto altresì all'acquisizione degli **estratti catastali storici** e delle **planimetrie catastali corrispondenti** aggiornati all'attualità dei beni oggetto di pignoramento, non rilevando nessuna difformità con lo stato dei luoghi. ([Allegati N. 14](#), [N. 15](#), [N. 16](#) e [N. 17](#))

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti del seguente prospetto sintetico:*

**LOTTO UNICO** – I diritti di 1/1, di parte dell'edificio a destinazione Artigianale ubicato nel **Comune di Ripacandida (PZ)**, alla via Raffaele Ciriello, nella Zona Artigianale, di proprietà per l'intero **DELLA SOCIETÀ**

[REDACTED] con sede in Ripacandida (PZ) come di seguito indicato:

➤ Opificio adibito a frantoio oleario per la produzione e vendita di olio d'oliva con opere annesse, (area di pertinenza, alloggio e uffici) costituito da n. 2 locali ad uso artigianale e un locale autorimessa ubicati al Piano terra dell'edificio, da n. 2 u.i. in corso di costruzione poste al piano primo dell'edificio da destinare rispettivamente ad appartamento ed uffici a servizio dell'attività artigianale e n. 2 u.i. in corso di costruzione, ubicate al piano secondo dell'edificio (sottotetto), da destinare a locali di sgombero ed archivi, sempre a servizio dell'attività artigianale.

Il complesso immobiliare risulta censito nel **N.C.E.U. sito nel Comune di Ripacandida (PZ), al Foglio 12 p.lla 934 sub 5, 6, 8, 9, 10, 12 e 13**, confina da un lato con la restante parte dell'edificio di altrui proprietà e tutt'intorno con le aree destinate rispettivamente a viabilità di servizio e verde privato facenti parte del plesso immobiliare.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato negli atti depositati c/o L'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio di Potenza. - Servizi Catastali.

Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità oggetto di stima è di recente costruzione ed è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 28 del 22/03/2002 rilasciato per la *“costruzione di un manufatto da destinare a frantoio oleario ed all'imbottigliamento”*; per l'immobile è stato altresì emesso in data 18/09/2003, il Certificato di collaudo (art. 7 legge n. 1086/71 e L.R. 38/97) delle opere strutturali, depositato presso il competente ufficio della Regione Basilicata, con il n. 354 in data 18/09/2003.

Per le sole unità immobiliari poste al piano terra dell'edificio, identificate dai



era pervenuto per atto di compravendita del 07/11/2001 a rogito del Segretario Comunale MUSCO MARIA ANTONIETTA, Rep 127, trascritto il 24/11/2001 ai n. 16587/13429, da parte del COMUNE DI RIPACANDIDA – C.F. 85000430760 ([Allegato N. 22](#)).

Inoltre, negli atti di procedura presentati dall'Avv. ASCANIO MARIA DI CHIO, in allegato all'istanza di vendita vi è la **certificazione ipocatastale e notarile**, dove si attesta la piena proprietà dell'esecutato dei beni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

*L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:*

Lo scrivente C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripacandida (PZ) in data 31/05/2023, successivamente alla richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC in data 20/05/2023, per visionare ed estrarne copia degli atti autorizzativi attinenti alla costruzione dell'edificio adibito a frantoio oleario e relative pertinenze, oggetto della presente perizia.

Da tali ricerche è emerso che:

➤ L'immobile in cui sono allocate le u.i. oggetto di stima, è stato realizzato in virtù del permesso a costruire n. 28/2002 rilasciato in data 22/03/2002

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] per

la “costruzione di un manufatto da destinare a frantoio oleario ed all'imbottigliamento” nel Comune di Ripacandida (PZ), alla Zona



stata effettuata in assenza di titoli abilitativi edilizi anche se, secondo la documentazione acquisita presso il Comune di Ripacandida (Pz) in data 09/03/2006, per il piano terra composto dalle quattro unità immobiliari (sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8), veniva rilasciato il Certificato di Agibilità comprendente l'attuale conformazione degli ambienti.

Per quanto sopra, anche al fine di regolarizzare le difformità individuate, si ritiene indispensabile la presentazione di una **CILA per lavori già eseguiti**, da inoltrare ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. b) e art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà le pratiche stimato in ulteriori euro 1.000, per un totale di € 2.000,00 che dovranno essere posti a carico dell'acquirente e quindi detratti dalla stima totale del bene;

✓ Per ciò che riguarda invece le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo, oggetto di perizia, considerando che le stesse allo stato attuale non sono ancora ultimate, nella redazione della presente perizia di stima, si è preso a riferimento la destinazione d'uso prevista nel progetto originario. Occorrerà comunque procedere alla presentazione di apposita pratica edilizia per il completamento dei lavori, detto onere resterà comunque a carico del futuro acquirente ma non si è proceduto alla stima di alcun costo in quanto la valutazione degli immobili è stata effettuata allo stato "grezzo".

Nel dettaglio rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate, si rileva che l'unità immobiliare in corso di costruzione ed individuata col sub

9, in progetto è destinata a residenza a servizio dell'opificio, l'unità immobiliare in corso di costruzione individuata dal sub 10 in progetto è destinata ad uffici a servizio dell'attività produttiva, le unità immobiliari in corso di costruzione individuate dai sub 12 e 13, in progetto, sono destinate ad archivio/locali di sgombero a servizio delle precedenti u.i. (sub. 9 e sub 10).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

Durante il sopralluogo del **15 novembre 2022** si è accertato che gli immobili, siti in via Raffaele Ciriello alla Zona Artigianale del Comune di Ripacandida (PZ) riportato nel NCEU al foglio 12 particella 934 sub 5, sub 6, sub 8, sub 9, sub 10, sub 12 e sub 13, risultano occupati dalla società esecutata dove esercita, nel solo piano terra, l'attività di frantoio per la lavorazione delle olive, l'imbottigliamento e la commercializzazione dell'olio d'oliva, così come riportato nel certificato Camerale rilasciato della Camera di Commercio di Potenza (**Allegato n. 23**).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Per quanto riscontrato nella certificazione allegata, che dalle visure ipocatastali acquisite presso l'Agenzia dell'Entrata Ufficio Provinciale di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 23/05/2023, gli

immobili oggetti di pignoramento risultano gravati della seguente formalità pregiudizievoli: **(Allegato N. 24)**

✓ **Iscrizione del 23/09/2011**, Registro Particolare n. 1447 Registro Generale n. 13398, a rogito del notaio ZOTTA Francesco, Rep. 16569/9306 del 21/09/2011. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1590 del 05/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 1592 del 05/12/2018 (VARIAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO

✓ **Iscrizione del 26/11/2014**, Registro Particolare n. 1173 Registro Generale n. 17229, a rogito del notaio ZOTTA Francesco, Rep. 53562/25664 del 24/11/2014. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1591 del 05/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 1593 del 05/12/2018 (VARIAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO

✓ **Iscrizione del 28/09/2020**, Registro Particolare n. 853 Registro Generale n. 12881, a rogito Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE, Rep. 1190/2020 del 10/03/2020. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore della PANVETRI S.r.l. per l'importo di € 4.682,00 oltre interessi, compensi ed accessori.

✓ **Trascrizione del 22/04/2021**, Registro particolare 5248 Registro Generale 6043, a rogito Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio

601 del 15/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della FINO 1

SECURITISATION S.R.L. per la controversia della somma di €

50.720,37 oltre gli interessi di mora, compensi ed accessori.

In risposta al presente quesito, l'esperto fa rilevare che gli immobili della presente procedura esecutiva, non sono soggetti ad alcun vincolo ed oneri oltre alle formalità già citate.

La somma occorrente per la cancellazione del pignoramento immobiliare n. 33/2021 resterà a carico dell'acquirente.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Gli immobili pignorati oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e non vi sono altri provvedimenti, tranne le formalità esplicitate nella presente perizia tecnico/estimativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

Per quanto riscontrato nelle varie certificazioni e dagli accertamenti effettuati, si può affermare in riferimento a detto quesito, che gli immobili oggetto del pignoramento, appartenenti al **LOTTO UNICO**, non sono gravati da nessun titolo a favore di terzi, non hanno vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano

Regolatore adottato dal Comune di RIPACANDIDA (PZ).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Lo scrivente in risposta a quanto richiesto, riferisce che per tutti gli immobili oggetto di stima non risultano né spese di gestione fisse annue, né spese di manutenzione ordinaria e straordinaria derivanti da oneri condominiali.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile).*

A questo riguardo, lo scrivente ha proceduto dapprima all'acquisizione dei dati da utilizzare nella determinazione del valore di stima, (sono allegati alla perizia copia dei documenti utilizzati per l'alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari ecc.), per poi in seguito procedere alla determinazione del valore di mercato mediante il calcolo delle superfici dell'immobile per il calcolo del valore al mq ed infine del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. (Allegati N. 25, N. 26, N. 27, N. 28, N. 29 e N. 30)

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo effettuata sulla base dei prezzi di mercato noti e relativi alla località, riferiti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore di mercato ha inoltre tenuto conto del grado della

commerciabilità degli immobili a vocazione artigianale siti nel Comune di Ripacandida e precisamente nella via Raffaele Ciriello, dell'esposizione, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

Con riferimento a quanto premesso, si è dapprima proceduto all'acquisizione dei dati e dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**Allegato n. 31**), confrontando poi detto valore con il prezzo pagato per un medesimo bene situato nell'immobile oggetto di stima. Si è accertato infatti che in data 05/11/2018, con atto a rogito del notaio Francesco ZOTTA, Rep. 28894/17442, registrato a Potenza in data 20/11/2018 ai seguenti n. 14790/18126, la società esecutata ha venduto ad altra società degli immobili insistenti nel medesimo edificio ed individuati dai sub 7, 11 e 14, per un importo complessivo di € 225.000,00 dei quali:

- € 130.000,00 per le unità immobiliari collocate al piano terra (sub 7) ed avente destinazione uguale a quelli oggetto di stima (sub. 5 e 6);
- € 95.000,00 per le unità immobiliari in corso di costruzione e collocate al piano primo e secondo (sub 11 e sub 14) ed avente destinazione simile a quelli oggetto di stima (sub 9, sub 10, sub 12 e sub 13)

detta compravendita è stata presa a riferimento per la determinazione per più probabile valore di mercato del lotto unico oggetto di stima (**Allegato n. 32**).

Al fine di determinare il valore degli immobili oggetto di stima, considerata la disponibilità di un atto di epoca recente, di alienazione di un immobile riconducibile al medesimo segmento del cespite pignorato, nella formulazione della perizia di stima si è tenuto conto dell'incidenza al mq. del prezzo pagato con l'alienazione di cui al già citato atto Rep. 28894/2018 (Vedi allegato n.

32).

Detto prezzo, considerata la domanda e l'offerta presente nella zona per beni e strutture simili e che gli stessi sono di recente costruzione, del tipo tradizionale che ben si adattano alle esigenze commerciali della zona, dato atto altresì che l'ubicazione del complesso produttivo è allocata in una zona particolarmente favorevole per l'insediamento di attività dello stesso tipo e/o similari, dai dati acquisiti e considerato infine i fattori sopra riportati, è stato desunto il valore di € **540,00 al mq di superficie complessiva** per le u.i poste al piano terra e di € **480,00 al mq di superficie complessiva** per le u.i in corso di costruzione poste al piano primo ed e € **380,00 al mq di superficie complessiva** per le u.i in corso di costruzione poste al piano secondo, anche in virtù che per quest'ultime (piani primo e secondo) è necessario procedere alla realizzazione dei lavori di ultimazione e completamento.

Dai dati acquisiti, considerato i fattori sopra riportati, sono stati desunti i seguenti valori sugli immobili oggetto di stima:

➤ **LOTTO UNICO**

complesso Immobiliare costituito dalle unità negoziali di seguito specificate, comprensive dei diritti di servitù, attive e passive e di uso delle aree comuni e dei beni comuni non censibili (BCNC) identificati nei subalterni 1, 2, 3 e 4.

Le unità negoziali sono identificate come segue:

**Unità negoziale A:** Opificio artigianale di circa mq. 561,00 (sup. convenzionale) destinato a frantoio oleario con annesso imbottigliamento, deposito e autorimessa, confinante nel suo insieme con altra proprietà e con Via R. Ciriello, sita nel Comune di Ripacandida, censite in **N.C.E.U. al foglio 12, particella 934**, identificate con:

• **sub 5, Piano T** – Cat. D/1 – Rendita € 2.709,00 (opificio);

• **sub 6, Piano T** – Cat. D/1 – Rendita € 2.205,00 (opificio);

• **sub 8, Piano T** – Cat. C/6, classe 3, Consistenza 26 mq., Sup. Catastale 32 mq., Rendita € 32,33 (autorimessa);

**Unità negoziale B:** Unità immobiliare in corso di costruzione, da adibire ad appartamento, al piano primo, della superficie convenzionale di circa mq. 159,00 con annesso terrazzo a livello, confinante nel suo insieme altra proprietà e con Via R. Ciriello, sita nel Comune di Ripacandida, censita in **N.C.E.U. al foglio 12, particella 934, sub 9, Piano 1** – Cat. F/3 in corso di costruzione;

**Unità negoziale C:** Unità immobiliare in corso di costruzione, da adibire ad uffici, al piano primo, della superficie convenzionale di circa mq. 144,00 con annesso terrazzo a livello, confinante nel suo insieme altra proprietà e con Via R. Ciriello, sita nel Comune di Ripacandida, censita in **N.C.E.U. al foglio 12, particella 934, sub 10, Piano 1** – Cat. F/3 in corso di costruzione;

**Unità negoziale D:** Unità immobiliare in corso di costruzione, da adibire ad archivio e/o locali di sgombero, al piano secondo (sottotetto), della superficie convenzionale di circa mq. 48,00, confinante nel suo insieme altra proprietà e con Via R. Ciriello, sita nel Comune di Ripacandida, censita in **N.C.E.U. al foglio 12, particella 934, sub 12, Piano 2** – Cat. F/3 in corso di costruzione;

**Unità negoziale E:** Unità immobiliare in corso di costruzione, da adibire ad archivio e/o locali di sgombero, al piano secondo (sottotetto), della superficie convenzionale di circa mq. 43,00, confinante nel suo insieme altra proprietà e con Via R. Ciriello, sita nel Comune di Ripacandida, censita in **N.C.E.U. al foglio 12, particella 934, sub 13, Piano 2** – Cat. F/3 in corso di costruzione;

La valutazione del fabbricato è stata diversificata sia dalla destinazione d'uso delle unità immobiliare che dalle finiture dello stato di fatto, paragonate a beni situati nella medesima zona aventi le identiche caratteristiche, nel dettaglio:

**Valore di stima pari ad € 302.940,00** per le unità immobiliari site al piano terra ed individuate nella precedente descrizione come *Unità negoziale A*;

**Valore di stima pari ad € 145.440,00** per le unità immobiliari site al piano primo ed individuate nella precedente descrizione come *Unità negoz. B, C*;

**Valore di stima pari ad € 34.580,00** per le unità immobiliari site al piano secondo ed individuate nella precedente descrizione come *Unità negoz. D, E*.

**Somma il valore totale di stima del lotto UNICO composto dalle U.I. censite nel Comune di Ripacandida al foglio 12 del NCEU, Particella 934 sub 5, sub 6, sub 8, sub 9, sub 10, sub 12 e sub 13, pari ad € 482.960,00**

Alla stima complessiva viene decurtata la somma di euro 2.000,00, corrispondente all'importo quantificato per la presentazione della *CILA per lavori già eseguiti*, ai fini della regolarizzazione urbanistico/edilizia dello stato dei luoghi.

Lo scrivente ritiene di poter pertanto attribuire al plesso immobiliare oggetto di stima del **LOTTO UNICO**, il seguente prezzo base di vendita per l'intero pari a: **€. 480.000,00 – (diconsi euro quattrocentottantamila/00)**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione **una riduzione pari al 10% del prezzo a base d'asta** del lotto, tenendo conto della differenza esistente al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13: procedere alla valutazione di quota**

**indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

I beni pignorati per l'intero erano di esclusiva proprietà della Società esecutata alla data del pignoramento immobiliare depositato in data 28/04/21, pertanto si è proceduto alla **stima del valore per l'intero del Lotto Unico.**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

**acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dalle certificazioni rilasciate dalla Camera di Commercio di Potenza la

§   
 quale debitore esecutato, avente C.F.

01022030769, alla data del pignoramento risulta avere sede legale in Ripacandida (PZ), alla via Raffaele Ciriello n. 29, **(Vedi allegato n. 23).**

La presente relazione unitamente ai suoi allegati, corredata dalla documentazione fotografica **(Allegato N. 33)**, delle planimetrie e delle visure catastali dei beni pignorati.

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Nomina C.T.U.;
- 2) Accettazione - Giuramento incarico;
- 3) Verbale di pignoramento del 22/04/2021;
- 4) Ispezione ipotecaria n. 2 del 28/09/2020;
- 5) Comunicazione primo sopralluogo;

	6) Verbale di primo accesso del 11/11/2022;	
	7) Verbale di secondo accesso del 25/05/2023;	
	8) Visura catastale foglio 12 particella 934 sub 5, 6, 8, 9, 10, 12 e 13;	
	9) Stralcio planimetrico foglio 12 particella 934;	
	10) Richiesta di accesso agli atti;	
	11) Nota di trascrizione atto cessione quote societarie;	
	12) Ortofoto;	
	13) Stralcio estratto di mappa Foglio 12 part. 934;	
	14) Visura Catastale foglio 12 part. 934 terreno;	
	15) Visura Catastale foglio 12 part. 934 sub 5, 6, 8, 9, 10, 12 e 13 storica;	
	16) Elenco subalterni	
	17) Planimetria U.I.U. _Foglio 12_part. 934 sub 5, 6, 8, 9, 10, 12 e 13;	
	18) Concessione edilizia originaria;	
	19) Certificato collaudo strutturale;	
	20) Certificato di agibilità;	
	21) Permesso di Costruire completamento;	
	22) Atto di acquisto del terreno;	
	23) Visura camerale;	
	24) Elenco formalità;	
	25) Piante piano terra;	
	26) Calcolo superfici piante piano terra;	
	27) Piante piano primo;	
	28) Calcolo superfici piante piano primo;	
	29) Piante piano secondo (sottotetto);	
	30) Calcolo superfici piante piano secondo;	

31) Quotazione immobiliari OMI;

32) Atto di compravendita immobile similare;

33) Documentazione Fotografica.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. **40 pagine dattiloscritte**, n. **33** allegati, di aver completato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Potenza, lì 09/06/2023

IL C.T.U.

Geom. Antonino

