



PROCEDIMENTO N. 69/2016 R.G.E.
UDIENZA 22/01/2019

AUTORITA' GIUDIZIARIA

Tribunale di Potenza Sezione Civile

Giudice designato : Dott.ssa Daniela DI GENNARO

Causa Civile promossa da: Esecuzione Immobiliare

Contro: _____

Indice degli atti depositati: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO;

- Relazione – Relazione tecnica d'ufficio;
- Allegato 1 – Nomina e quesiti del G.E.;
- Allegato 2 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3 – Visure, mappe e planimetria catastale;
- Allegato 4 – Documentazione fotografica;
- Allegato 5 – Planimetria Stato di Fatto;
- Allegato 6 – Atti di provenienza;
- Allegato 7 – Documentazione Ufficio Anagrafe Comune;
- Allegato 8 – Documentazione Ufficio Tecnico Comune;
- Allegato 9 – Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 10 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 11 – Elementi di riscontro;
- Allegato 12 – Spese documentate;
- Allegato 13 – Parcella Professionale.

Il C.T.U.

- Geom. Rocco SILEO -

Geom. Sileo Rocco

Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza

Tel.: 0971 45004 – Cell: 3476268954 – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Pec: rocco.sileo@geopec.it

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Geom. Sileo Rocco

Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza

Tel.: 0971 45004 – Cell: 3476268954 – E-mail: roccosileo@virgilio.it – Pec: rocco.sileo@geopec.it



N. 69/2016 R.G.E.

Al Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Daniela Di Gennaro
TRIBUNALE DI POTENZA

OGGETTO: Tribunale di Potenza - Ufficio Esecuzione Immobiliare N. 69/2016 R.G.E. promossa da

Con provvedimento del 12/06/2018, il sottoscritto geom. SILEO Rocco, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Potenza, è stato nominato C.T.U. al fine di svolgere una relazione in merito ai quesiti formulati con verbale di accettazione incarico e giuramento del 22/06/2018 con i seguenti quesiti:

Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito sub1	Formazione dei lotti di vendita
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all' identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
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

Con atto notificato il 06/05/2016, da cui è scaturita la procedura esecutiva N. 69/2016, trascritta il
è stato pignorato il seguente bene immobile di proprietà dell'esecutato

- Proprietà per la quota 1/1 del bene immobile sito in Picerno (PZ) alla contrada Marmo s.n.c., piano T, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 590 categoria D/7;

Acquisita la documentazione ipocatastale depositata agli atti del procedimento in esecuzione dell'incarico ricevuto, si fissava per il giorno 12/10/2018 la data del primo sopralluogo, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni indicati nell'atto del pignoramento.

All'incontro fissato intervenivano l'esecutato _____, il custode giudiziario Avv. CALCIANO Raffaella, il _____, o rappresentate del creditore procedente _____, nonché il collaboratore del CTU il geom. MURO Liliana.

In detta sede si procedeva all'ispezione interna ed esterna dell'unità immobiliare pignorata ubicata nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., piano T, censito nel catasto fabbricati al Foglio 2 Part. 590 con categoria D/7.

Nell' accesso eseguito è stato altresì effettuato un apposito rilievo fotografico che sarà parte integrante della presente relazione oltre un accurato rilievo metrico del cespite pignorato.

Geom. SILEO Rocco

Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

(Vedasi allegati 4 e 5)

Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, lo scrivente ha effettuato la verifica della documentazione ipocatastale depositata, quella catastale presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, della documentazione tecnico-amministrativa, presso gli uffici comunali di Picerno (PZ), presso gli uffici regionali della Basilicata, nonché l'archivio notarile di Potenza.

Tutto ciò premesso, si espone e si determina quanto appresso.

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Riguardo alle VERIFICHE del CONTROLLO PRELIMINARE:

Relativamente alle verifiche del controllo preliminare, il creditore procedente _____ ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio BIMA Caterina da Torino (TO) del 21/07/2016.

All'uopo si precisa che dalla documentazione acquisita è stato possibile eseguire le verifiche richieste dalle quali si è potuto evincere quanto segue:

- In primo luogo la certificazione riguardante il bene pignorato risale, sino a un atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione (2016-1996). Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva, si evince che l'immobile pignorato sito nel Comune di Picerno (PZ) alla contrada Marmo s.n.c., piano T, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590, è stato realizzato su suolo riportato nel Catasto Terreni al Foglio 2 Part. 55, il quale risulta pervenuto in capo al debitore esecutato _____, in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge _____ per atto di compravendita del notaio Giovanni GIULIANI di Genzano di Lucania in data _____ registrato a Potenza il _____.
- In secondo luogo il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), non ha depositato l'estratto catastale storico (estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella detta certificazione. Si precisa altresì, che l'intestazione catastale della sopra descritta unità immobiliare non risulta corretta, in quanto riporta, quale intestataria, anche la società " _____ " con sede in Picerno (PZ), in forza di atto autentificato dal notaio Beatrice SIMONE in data _____ rep. _____ del diritto di proprietà superficaria, per la durata di anni 20, sull'immobile in oggetto e che tale diritto si è estinto per decorso del termine. Si precisa inoltre che, in forza del sopra citato atto di provenienza a rogito del notaio Giovanni GIULIANI di Genzano di Lucania in data _____ registrato a Potenza il _____ trascritto il _____, l'immobile in oggetto venne acquistato dal sig. _____ in comunione dei beni con il proprio coniuge, signora _____ quindi anche l'intestazione catastale deve essere corretta in tal senso.
- In terzo luogo, non ha depositato il certificato di stato civile dell' esecutato.

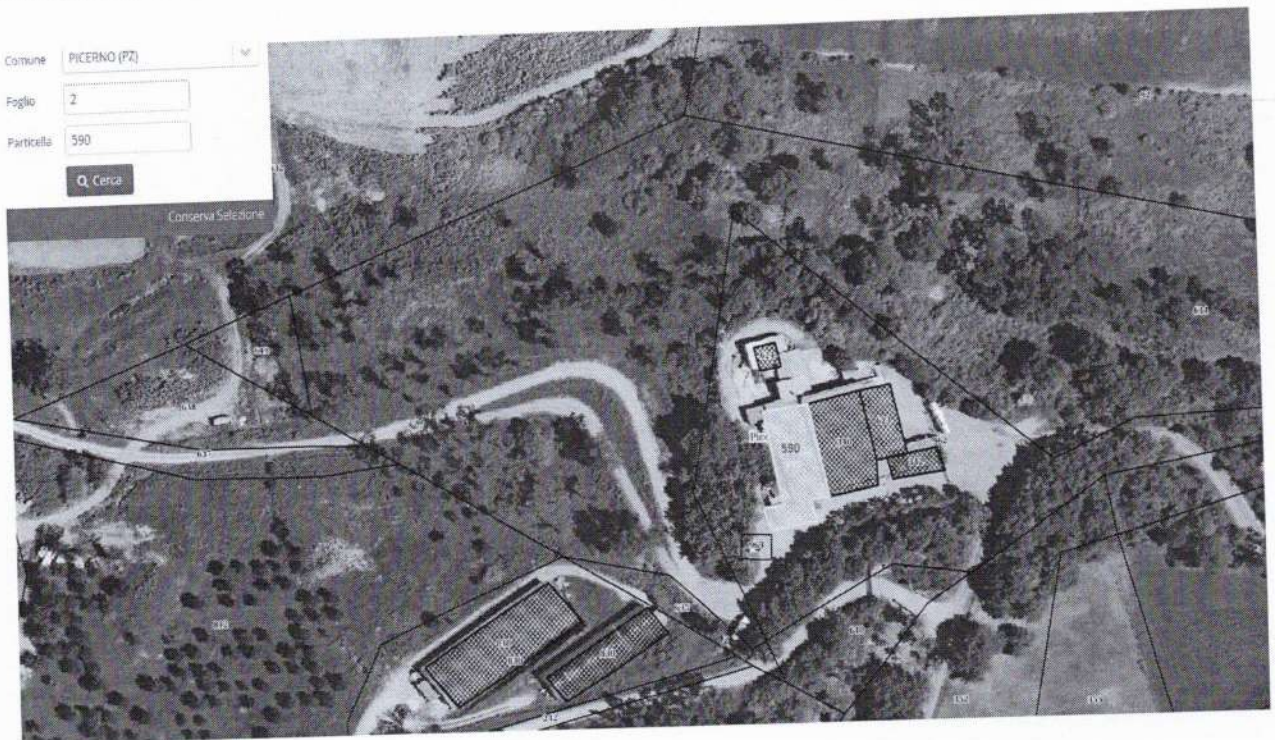
Per tutto ciò lo scrivente ha proceduto nell'acquisire tutta la documentazione sopra indicata ovvero l'estratto catastale attuale, estratto catastale storico, il certificato di stato civile, nonché il certificato di matrimonio dell'esecutato.

(Vedasi allegato 7 - Documentazione Ufficio Anagrafe e allegato 3 - Visure storiche).

RISPOSTA AI QUESITI**RISPOSTA AL QUESITO N. 1:****Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

In ordine al bene pignorato, per il diritto reale dell'intera proprietà con quota di 1/1 indicato nell'atto di pignoramento, non corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, pervenuto per la quota di proprietà di 1/2 con atto di compravendita del notaio Giovanni GILIIANI di Genzano di Lucania in data 9/4/1986 registrato a Potenza il 2 _____ a favore di _____ il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, pertanto si proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima).

All'uopo al fine di riportare dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., piano T, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 categoria D/7, si rende la sovrapposizione delle orto-foto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEL e di seguito riportata.



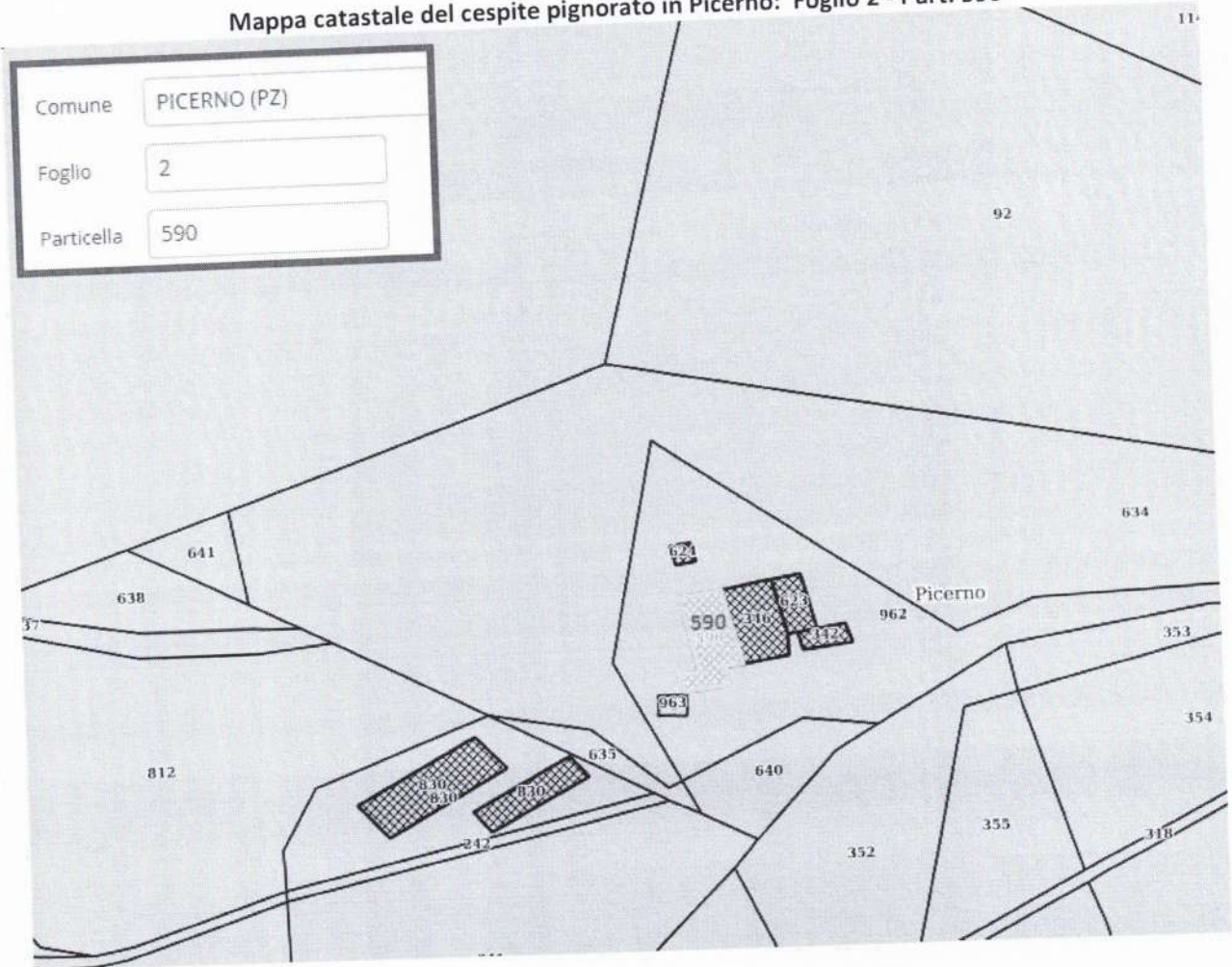
Riguardo al quesito formulato, al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita, sulla base delle caratteristiche del bene pignorato ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, è stato individuato un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO:

Proprietà per la quota 1/2 Picerno (PZ) alla contrada Marmo s.n.c., dell'opificio al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 categoria D/7 confinante per tre lati con il terreno riportato nel catasto terreni al Foglio 2 Particella 962 di proprietà _____ con sede in POTENZA (PZ) e per un lato con il fabbricato riportato nel catasto fabbricati al Foglio 2 Part. 346 di proprietà di _____ con sede in POTENZA (PZ), salvo altri.

Da ciò si desume che il cespite pignorato è intercluso, così come si evince dalla mappa di seguito riportata:

Mappa catastale del cespite pignorato in Picerno: Foglio 2 - Part. 590



RISPOSTA AL QUESITO N. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Proprietà per la quota pari a 1/2 dell'opificio sito in Picerno (PZ) alla contrada Marmo s.n.c., Piano Terra, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 categoria D/7.

L'opificio distribuito su un unico livello, si trova in una zona periferica della cittadina lucana, dista circa 10 chilometri dal comune di Picerno, trattasi di una zona ove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi.

La contrada ivi è ubicato il cespite pignorato presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario (acqua, luce, fognatura, strade asfaltate).

Il fondo su cui insiste l'opificio è delimitato da un inferriata metallica, mentre l'accesso è consentito da cancello metallico a scorrimento orizzontale comandato elettricamente, e la pavimentazione antistante l'opificio è in conglomerato bituminoso.

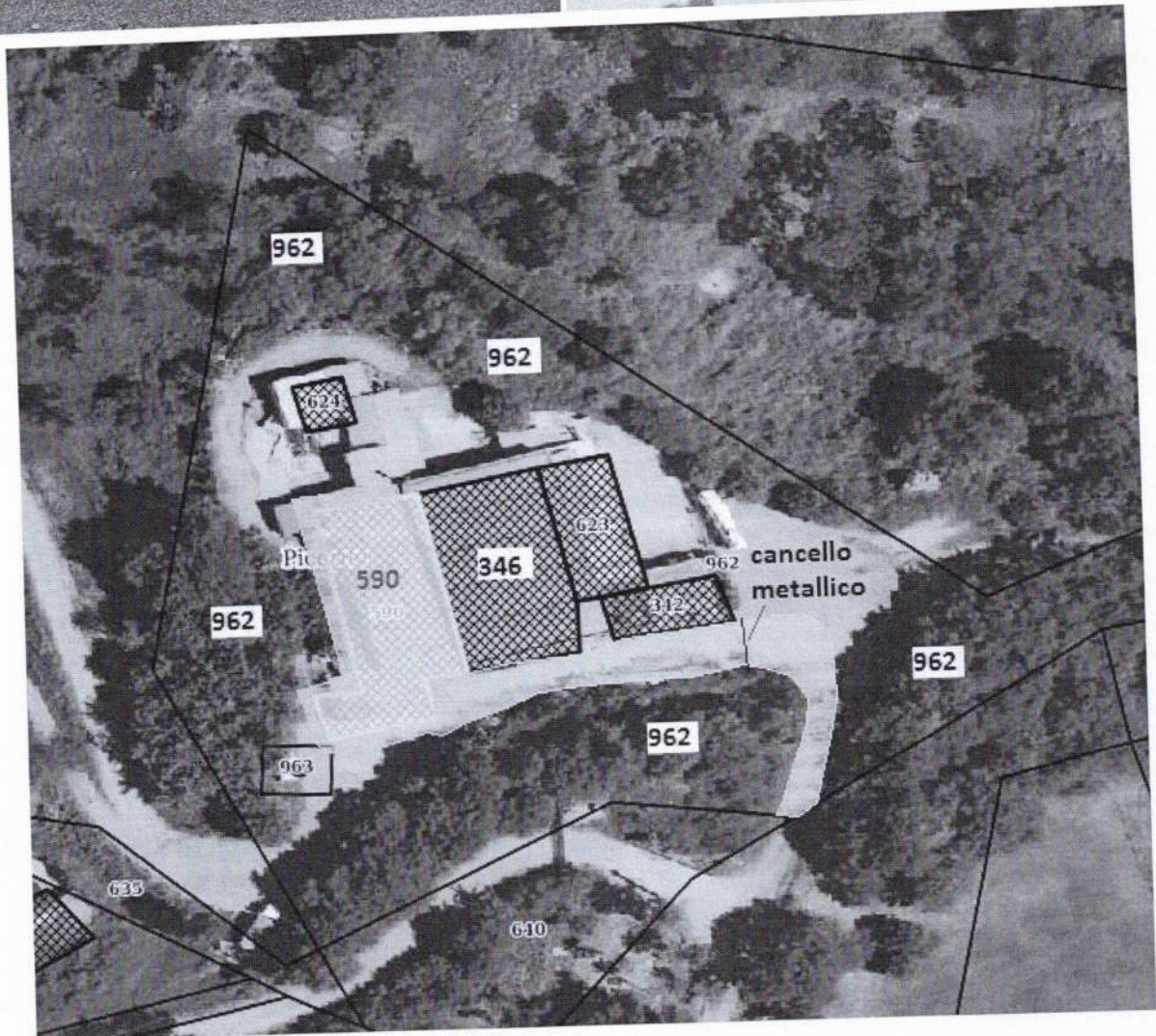
Si precisa altresì che detto fondo riportato nel catasto terreni al Foglio 2 Part. 962 che consente l'accesso all'opificio anche con mezzi rotabili, non è stato pignorato ed è di proprietà esclusiva di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente.

La superficie necessaria del fondo non pignorato per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 500 mq.

Geom. SILEO Rocco

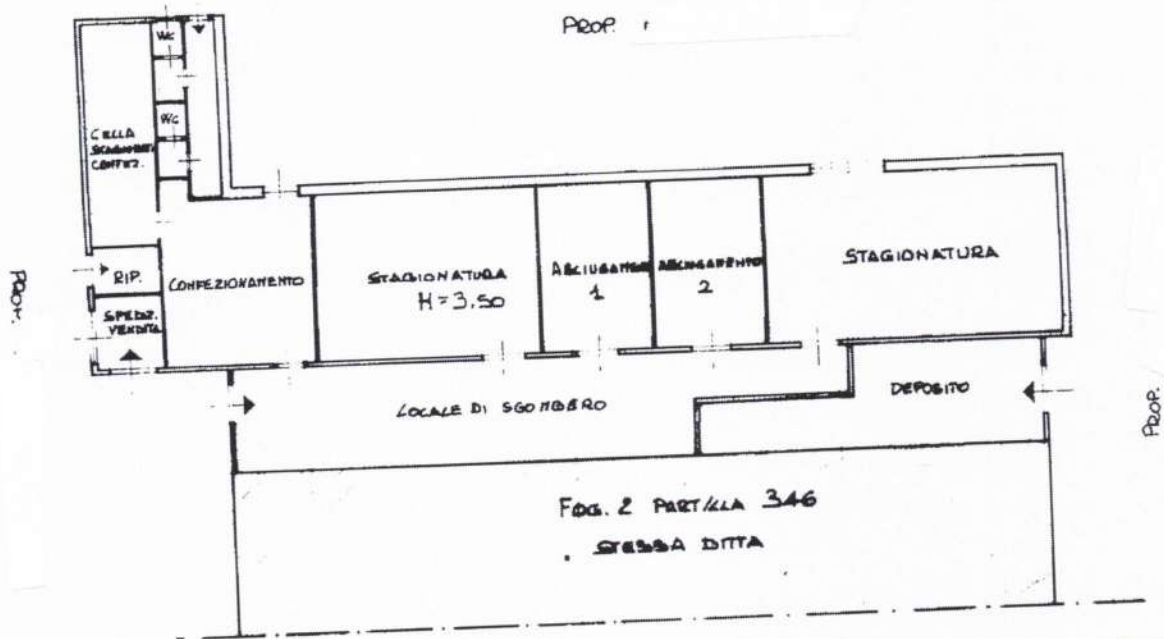
Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it



L'opificio pignorato è posto alle spalle di un fabbricato contiguo non pignorato, riportato in catasto con particella 346 del foglio 2 del comune di Picerno.
 Il solaio di copertura è in acciaio con pannelli di lamiera tipo onduline con un'altezza minima pari a mt. 3,90 ed altezza massima pari a mt. 5,60.
 Le pareti del fabbricato sono in muratura in blocchi di cls e rivestite in lamiera, mentre i pavimenti sono antiscivolo e fonoassorbenti realizzati in battuto di cemento.

L'intero edificio, versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione ed è composto di n. 1° locale di sgombero che consente di accedere a n. 2 locali destinati alla stagionatura, n. 2 locali destinati ad asciugatura, n. 1 locale di confezionamento che accede a sua volta a n.1 cella di stagionatura e ad un disimpegno, dal quale si accede a due servizi igienici; il secondo locale di sgombero adibito a deposito è contiguo al primo, ma accessibile esclusivamente dalla parte retrostante dell'opificio.



Detto locale permette di accedere direttamente al fabbricato contiguo (part.346 foglio 2 comune di Picerno) non pignorato di proprietà di terzi, pertanto al fine di permettere la vendita del cespite pignorato, sarà necessario effettuare la separazione fisica dell'unità catastale contigua al bene pignorato, con la chiusura della porta che rende comunicante le due unità immobiliari.



Si precisa ancora che dal piazzale antistante al fabbricato è possibile accedere direttamente al locale ripostiglio ed al locale per la spedizione/vendita.
 Gli infissi esterni sono in ferro, privi di vetrocamera, le porte degli interni sono in acciaio e lamiera verniciati, e versano in mediocre stato di manutenzione.
 L'opificio non ha in dotazione l'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico, anche se presente, è collegato direttamente al fabbricato contiguo non pignorato.
 La fognatura raccordata alla rete pubblica e così come l'acqua potabile.



Alla data del sopralluogo l'opificio pignorato era occupato dall'esecutato
Si precisa, altresì, che l'opificio pignorato, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 categoria D/7, così
come dichiarato in fase di sopralluogo l'esecutato n è dotato di attestato di prestazione
energetica, pertanto i costi per l'acquisizione possono essere stimati per un importo di circa €. 500,00.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3:

Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati

Il cespite pignorato per il diritto di 1/2 dell'esecutato ha la seguente identificazione catastale:

LOTTO UNICO:

Proprietà per la quota di 1/2 dell'opificio sito in Picerno alla Strada Marmo Primo s.n.c (già C.da Marmo), posto al piano terra, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno al Foglio 2 Part. 590, categoria D/7 e Rendita pari a €. 234,99.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa riguardante l'identificazione catastale del bene pignorato:

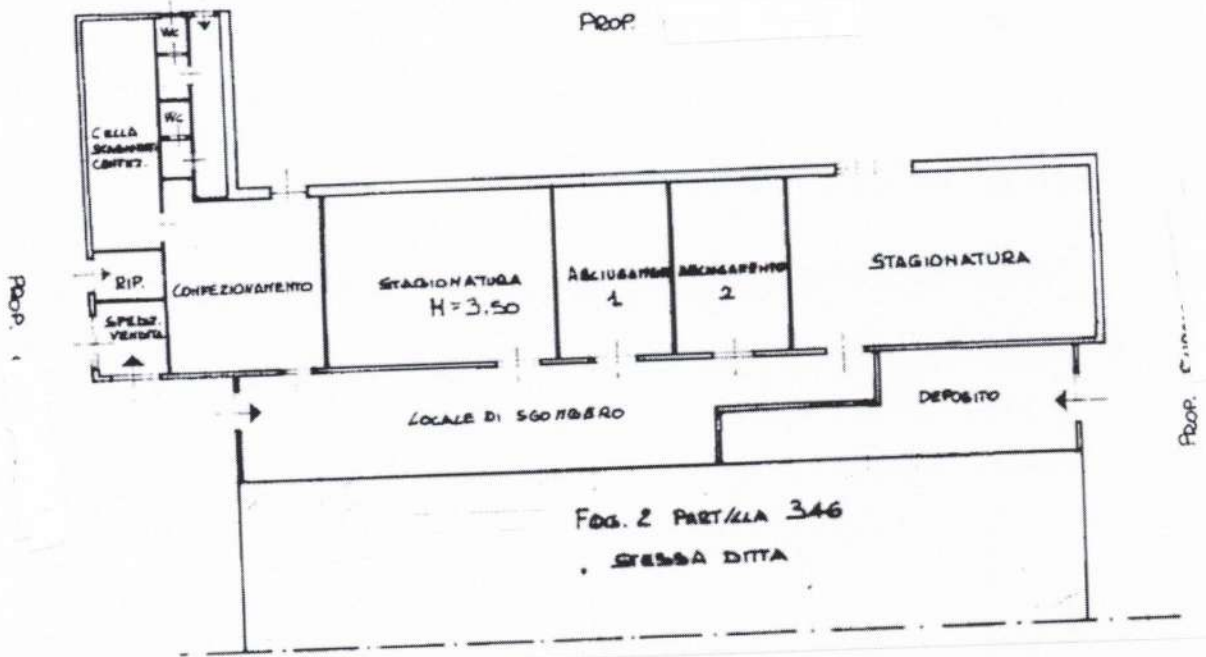
Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Rendita
F	PICERNO (PZ) STRADA MARMO PRIMO, Piano T	2	590	cat. D/7	Euro: 234,99

Si evidenzia, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

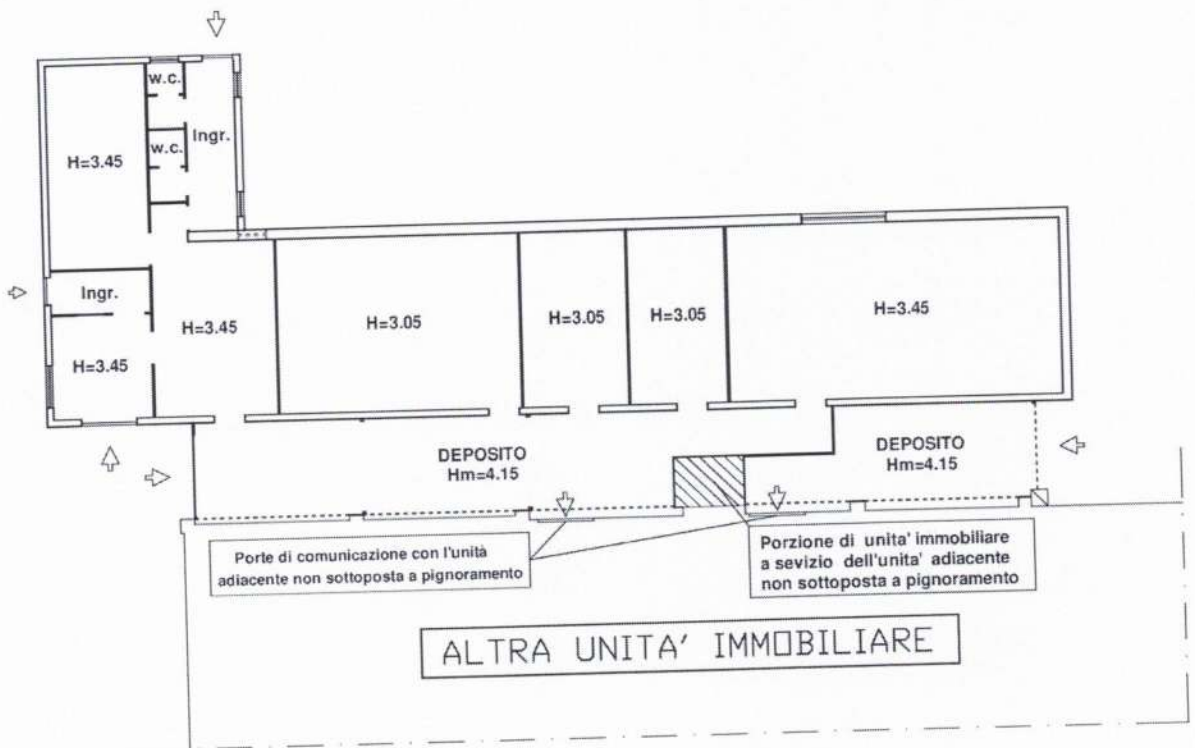
Si precisare ancora che per l'immobile pignorato sopra descritto, la situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente per una diversa distribuzione degli spazi interni. Al riguardo, si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria rilevata in fase di sopralluogo ove è stato riportato lo stato reale dei luoghi, con la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporto il confronto delle suddette planimetrie in formato ridotto:

Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto



I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrata della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto è stimabile per un importo di €. 600,00.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Del lotto individuato e descritto con risposta ai precedenti quesiti, viene riportato nel seguente prospetto.

LOTTO UNICO:

Proprietà per la quota 1/2 dell'opificio sito alla Strada Marmo Primo s.n.c., posto al piano Terra, censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 - Part. 590, categoria D/7 e Rendita €. 234,99.

Esso è composto di n. 1 locale sgombero che accede a n.2 locali di stagionatura, n. 2 locali asciugatura, n. 1 locale di confezionamento che accede a sua volta a n.1 cella di stagionatura e ad un disimpegno, dal quale si accede ai due servizi igienici; il secondo locale sgombero adibito a deposito è contiguo al primo, ma accessibile esclusivamente dalla parte retrostante dell'opificio.

Detto locale adibito a deposito, permette di accedere direttamente al fabbricato contiguo (Foglio 2 Part. 346 del comune di Picerno) non pignorato e di proprietà di terzi. Inoltre è da precisare che quest'ultima unità non pignorata (Foglio 2 Part. 346) utilizza una porzione di area dell'opificio pignorato, completamente inaccessibile da questo, e per la quale non è stato possibile verificare la distribuzione interna e l'utilizzo della stessa.

Per il descritto stato dei luoghi la situazione reale degli spazi interni è lievemente differente da quella riportata nella planimetria catastale, per una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quest'ultima.

L'immobile pignorato risulta essere stato realizzato in virtù di concessione edilizia N. 82 rilasciato dal Sindaco del Comune di Picerno (PZ) in data 05/10/1993.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza trasmessa via pec il 21/11/2018 all'ufficio competente del Comune di Picerno è stata fatta specifica richiesta, ma tuttavia non è stata evasa.

Esso confina per tre lati con il terreno al foglio 2 part. 590 di proprietà con sede in POTENZA (PZ), per un lato con il fabbricato foglio 2 part. 346 di proprietà con sede in POTENZA (PZ), salvo altri.

PREZZO BASE dell'intero opificio € 92.250,00

PREZZO BASE (Quota pignorata 1/2) - € 46.125,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Riguardo alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà del bene pignorato, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si precisa il cespite riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 del Comune di Picerno (PZ) realizzato su suolo riportato nel Catasto Terreni al Foglio 2 Part. 55, terreno che risulta pervenuto all'esecutato, in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge per atto di compravendita del notaio Giovanni GIULIANI di Genzano di Lucania in data registrato a Potenza il trascritto il

Inoltre si evidenzia che l'esecutato con atto autentificato dal notaio Beatrice SIMONE in data on Rep. e registrato a Potenza il al N. trascritto il hanno concesso alla Società "....."

con sede in Picerno il diritto di superficie sul terreno su cui è stato edificato l'opificio pignorato. La costituzione del diritto di superficie è stata stipulata per la durata di venti anni e si è estinto per decorso del termine.

Dalla consultazione della documentazione acquisita presso gli uffici comunali emerge che il titolare della concessione edilizia dell'opificio pignorato è il in virtù dell'atto di Costituzione di Consorzio, del notaio Luigi GATTI in data con Rep. N. (acc. N. e registrato a Potenza il

(Vedasi allegato 6 – Atto di provenienza).

Geom. SILEO Rocco

Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

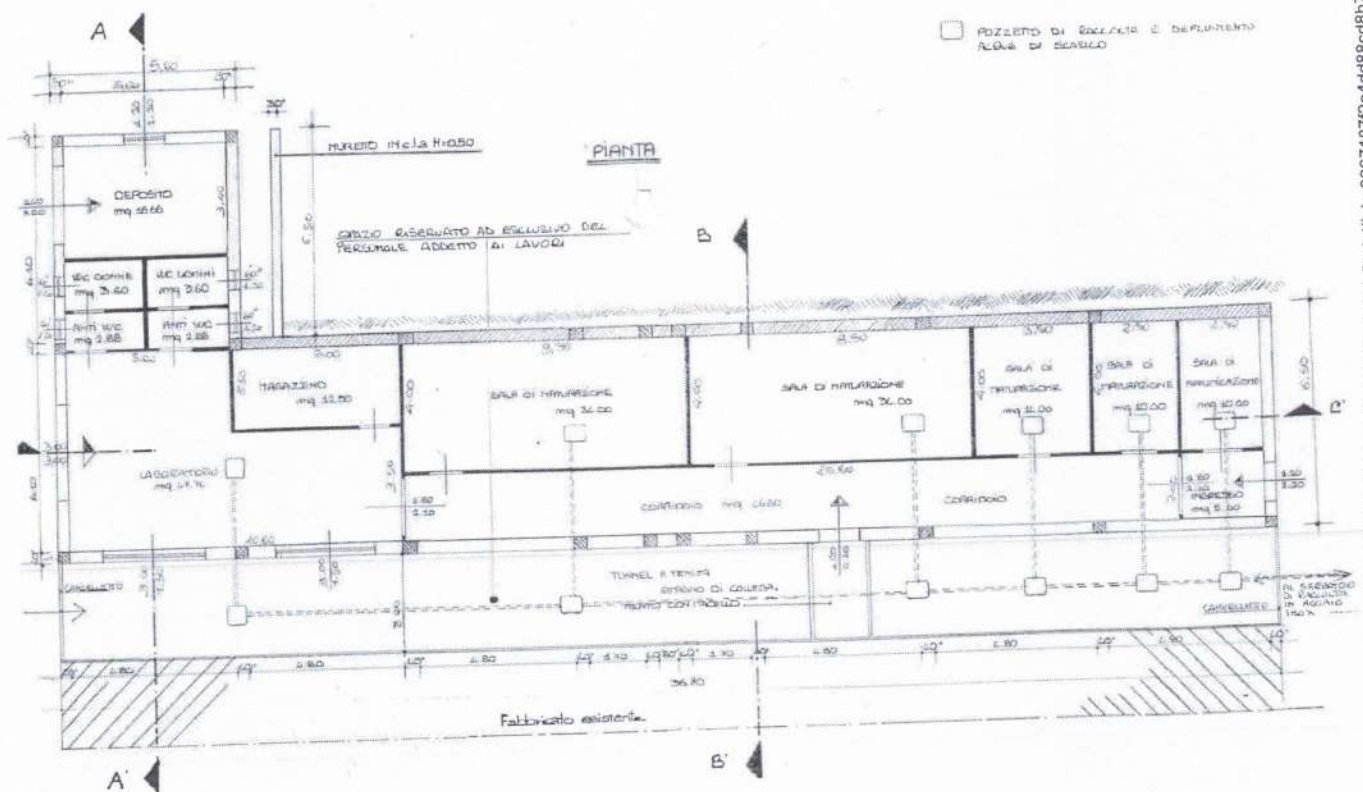
Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

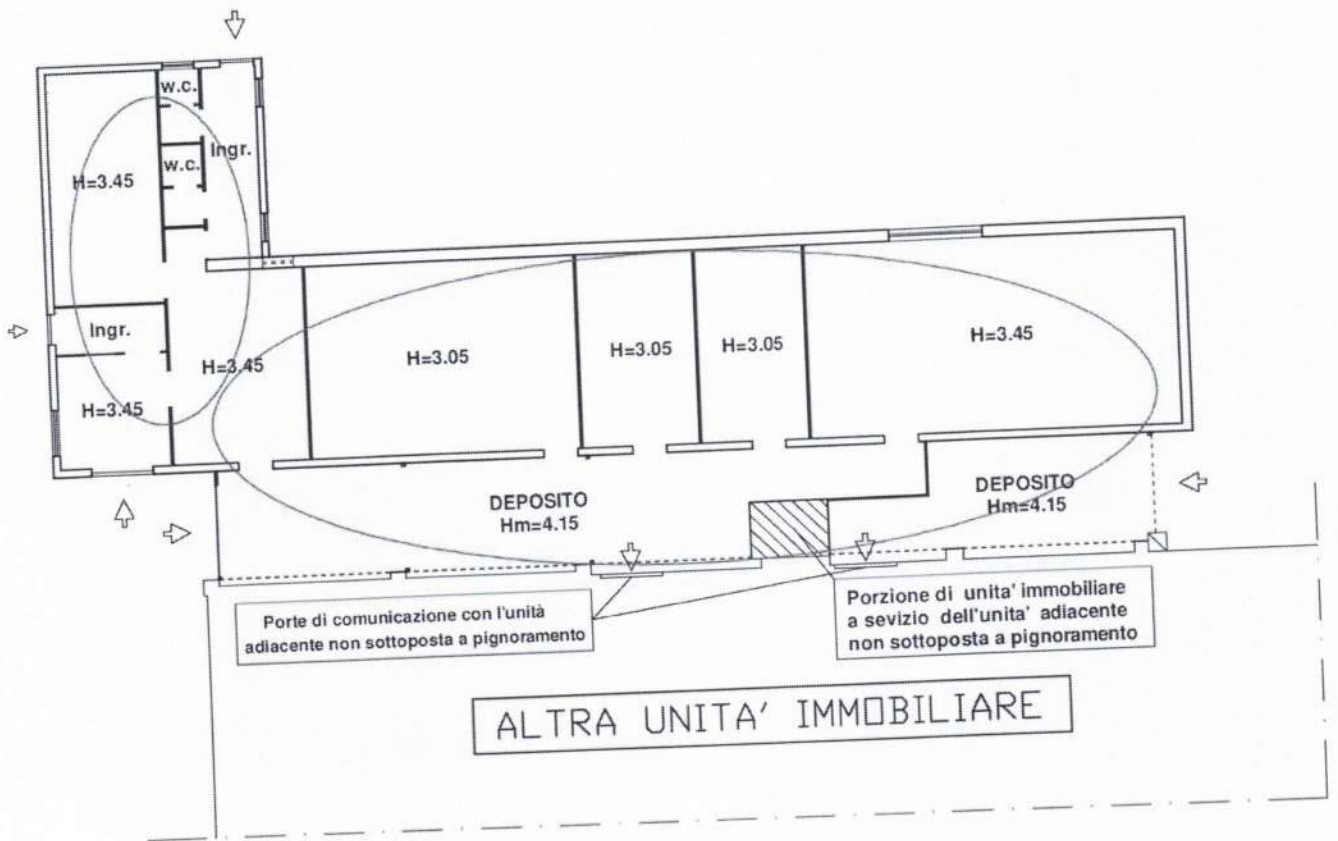
L'opificio, alla Strada Marmo Primo s.n.c., censito in Catasto Fabbricati del Comune di Picerno al Foglio 2 Part. 590, risulta essere stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 82 del 05/10/1993, intestata al [redacted], in virtù dell'atto di Costituzione di Consorzio, allegato alla richiesta di concessione edilizia.

La planimetria dello stato di fatto dell'opificio non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Picerno per una diversa distribuzione degli spazi interni.
I costi per sanare lo stato di fatto rispetto ai grafici del titolo autorizzativo ammontano ad un importo di circa €. 1.400,00 (di cui €. 516,00 di sanzioni).

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza depositata il presso gli uffici competenti del Comune di Picerno (PZ) è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.

All'uopo si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto:

Planimetria stato di progetto

Planimetria stato di fatto**RISPOSTA AL QUESITO N. 7:**

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il cespite pignorato sito nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., piano T, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 2 part. 590 alla data del sopralluogo era occupato dall'esecutato

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- Riguardo ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene è stato accertato quanto segue:
- Sul cespite pignorato e stimato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originato dalla presente procedura espropriativa – ovvero non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative al medesimo bene.
 - Non insiste sul cespite pignorato trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato.
 - Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.
 - Dalla consultazione della documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali e regionali, emerge che non insiste sul cespite pignorato e stimato provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
 - Come dichiarato dall'esecutato, il sig. _____ comproprietario dell'opificio alla Strada Marmo Primo s.n.c., il cespite pignorato e stimato non è dotato di regolamento condominiale.
 - Dalla consultazione della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza sezione conservatoria, non insistono atti impositivi quali servitù di passaggio sul bene pignorato.

In particolare, non risulta che sul bene sia stato eseguito provvedimento di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento).

In particolare relativamente a:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non si segnalano in linea di principio Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Tra questi si segnalano le seguenti Iscrizioni/Trascrizioni a carico dell'esecutato

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale, gravante oltre altri immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare in oggetto, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data [redacted] NN. [redacted] a favore della società "[redacted]" con sede in [redacted] p. N. [redacted] decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data [redacted]
- Ipoteca giudiziale, gravante oltre altri immobili. l'unità immobiliare in oggetto, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data [redacted] per €. 40.000,00 a favore di "[redacted]" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza in data [redacted]
- Ipoteca giudiziale, gravante oltre altri immobili. l'unità immobiliare in oggetto, iscritta il [redacted] per £ 400.000.000 a favore "[redacted]", in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Potenza in data [redacted] annotata di surrogazione a favore della [redacted]

TRASCRIZIONI

- Pignoramento, gravante oltre altri immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare in oggetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data [redacted] a favore della società [redacted]
- Pignoramento, gravante oltre altri immobili, l'unità immobiliare in oggetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data [redacted], a favore "[redacted]" con sede in [redacted]
- Pignoramento, gravante oltre altri immobili. l'unità immobiliare in oggetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data [redacted] favore della società "[redacted]"
- Pignoramento gravante sull'unità immobiliare in oggetto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Potenza in data 1 [redacted] favore della società "[redacted]"

(Vedasi allegato 4 - Ispezioni ipotecarie rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Potenza)

- #### 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.)
- Sui cespiti pignorati non insistono sequestri conservativi; ecc.

3) Difformità urbanistico-edilizie:

L'immobile pignorato risulta essere stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Picerno (PZ) in data 05/10/1993.
La planimetria dello stato di fatto non è conforme rispetto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Picerno per una diversa distribuzione degli spazi interni.
Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, si precisa che con istanza trasmessa via pec il 21/11/2018 presso gli uffici competenti del Comune di Picerno è stata fatta specifica richiesta, ma che tuttavia non è stata evasa.
I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di €. 1.400,00.

4) Difformità Catastali:

L'Opificio ubicato alla Strada Marmo Primo s.n.c., censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 categoria D/7, la situazione reale degli spazi interni non è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale, per una lieve difformità degli spazi interni.
I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità sono quantificabili per un importo di €. 600,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene pignorato NON ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.

(Vedasi allegato 9 - Documentazione Regione Basilicata "certificazione USI CIVICI").

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti regionali e comunali è emerso che il bene pignorato NON è gravato da censo, livello o uso civico.

(Vedasi allegato documentazione Comune di Picerno e Regione Basilicata)

Si precisa inoltre che il diritto del debitore sul bene pignorato non è di natura concessoria.
Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero persone fisiche.

(Vedasi allegato 6 - Titolo di provenienza)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In riferimento a quanto richiesto si precisa che il cespite pignorato, così come dichiarato dall'esecutato, in fase di sopralluogo, non è interessato da spese condominiali né da procedimenti in corso.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione dei beni

Ai fini di individuare 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 si è proceduto in prima analisi nel calcolare la superficie commerciale del cespite pignorato.

Calcolo superficie commerciale:

Determinata dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso Comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie coperta determinata come sopra esposto, corrisponde alla superficie commerciale. Detta superficie è stata raggugliata ai coefficiente di ponderazione che tiene conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2011 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed Agenzia delle Entrate), nonché meglio individuata dalla seguente tabella:

LOTTO UNICO	Opificio in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c. Foglio 2 - Particella 590	Superficie mq	Coefficiente di Ragguglio	Superficie mq
	Superficie coperta	410	100%	410
	Totale superficie commerciale lotto (mq)			410

Nello specifico la Superficie commerciale dell'opificio sito in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., distinto in catasto al foglio 2 particella 590 è pari a Mq. 410.

Per individuare il valore dell'immobile oggetto nella presente stima, si è proceduto alla valutazione del bene con la stima sintetica che deriva da un criterio di stima comparativo: una volta esaminato il bene da stimare si confronta con altri beni simili ubicati nella stessa zona tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che fanno lievitare o decrescere gli stessi prendendo come riferimento i prezzi con i quali mediamente sono contratti immobili simili.

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, ecc....

Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, la vetustà, nonché lo stato di locazione, ecc....

A conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto determinare il valore di mercato dell'immobile sopra descritto, applicando il prezzo di €. 250,00 a mq, quindi moltiplicando la superficie commerciale del bene per il prezzo unitario si ottiene che il suo giusto valore di mercato. (Vedasi allegato 11 - Elementi di riscontro).

Fatte, queste doverose premesse e fissati i valori unitari ai beni, legati ai molteplici e vari elementi che consentono di fissare con la minore approssimazione possibile il valore di un bene, si passerà ora alla determinazione della stima di tutti gli immobili, come segue:

Valore di mercato del bene = superficie commerciale (mq) x prezzo unitario (€/mq)

Lotto Unico	Opificio in Picerno alla Strada Marmo Primo s.n.c. (Foglio 2 - Particella 590)	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
	Totale	410	€. 250,00	€. 102.500,00
TOTALE VALORE DI MERCATO OPIFICIO				€. 102.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA (1/2)				€. 51.250,00

In definitiva:

Valore di Mercato dell'opificio sito in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., in catasto al foglio 2 particella 590 è pari a €. 102.500,00, mentre il Valore di Mercato della quota pignorata (1/2) è pari a €. 51.250,00.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, è stato altresì determinato un prezzo base d'asta del cespite tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

VALORE BASE D'ASTA DEL BENE STAGGITO = Valore di mercato del bene staggito - (valore di mercato del bene staggito x 10%) = 102.500 - (102.500 x 10%) = €. 102.500 - €. 10.250 = €. 92.250, e di seguito riepilogato:

DESCRIZIONE BENE	Valore di Mercato €	VALORE BASE D'ASTA €
Opificio in Picerno alla Strada Marmo Primo s.n.c. (Foglio 2 - Particella 590)	€ 102.500,00	€ 92.250,00
TOTALE VALORE BASE D'ASTA OPIFICIO		€ 92.250,00
VALORE BASE D'ASTA QUOTA PIGNORATA (1/2)		€ 46.125,00

In definitiva:

Il Valore Base D'asta dell'Opificio sito in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., in catasto al Foglio 2 Particella 590 è pari a €. 92.250,00; mentre il Valore Base d'Asta della quota pignorata (1/2) è pari a €. 46.125,00.

Al valore di mercato così determinato occorre tenere conto dei costi della servitù prediale di passaggio che permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente non pignorato, ovvero la particella 962, stimato per un valore di €. 600,00, dei costi per sanare le difformità edilizie stimabili per un importo di €. 1.400,00 nonché i costi per regolarizzare le difformità catastali stimabili per un importo di €. 600,00, nonché i costi per la separazione fisica stimabili in €. 2.000,00 ed i costi per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica stimato per un importo di circa €. 500,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13 :

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Riguardo il cespite staggito in Picerno (PZ) alla Strada Marmo Primo s.n.c., dell'opificio piano T, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Part. 590 di proprietà dell'esecutato _____, in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge _____, si è proceduto alla valutazione della quota pignorata di 1/2 pari a €. 46.125,00. L'immobile staggito non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, ovvero non è suscettibile di separazione in natura, cioè attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal comune di Potenza in data 29/11/2018 emerge quanto segue:

Il sig. _____ (debitore esecutato) è residente alla _____
Comune di Potenza dal 5/12/2014;

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Picerno in data _____ emerge quanto segue:

Geom. SILEO Rocco

Via Adriatico n. 10 - 85100 Potenza (PZ)

Cellulare: 3476268954/ e-mail: roccosileo@virgilio.it / PEC: rocco.sileo@geopec.it

Il sig. _____ (debitore esecutato) _____ Picerno (PZ) ha contratto
matrimonio con l' _____ a; a margine dello stesso certificato non
emerge alcuna annotazione pertanto è possibile affermare che l'esecutato _____ coniugato in regime di
comunione dei beni.

Tanto relaziona il sottoscritto alla S.V.I., con evasione all'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la
verità. Si resta, come sempre, a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito.

Potenza, 22/12/2018

Il C.T.U.
- Geom. SILEO Rocco -

