

TRIBUNALE DI POTENZA

- ☐ RELAZIONE TECNICA
- ☐ FOTOGRAFIE
- ☐ PIANTA CATASTALE
- ☐ ESTRATTO DI MAPPA
- ☐ VISURE CATASTALI
- ☐ VISURA CAMERALE
- ☐ ATTO DI SCISSIONE
- ☐ CONCESSIONI EDILIZIE
- ☐ VERBALE DI ACCESSO
- ☐ SPESE DOCUMENTATE
- ☐ PARCELLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° r.g.e. 22/2023

Indirizzo: Via Dell'Edilizia n.11/a - Potenza

Potenza
04/11/2025

IL C.T.U.
Geom. Corallo Rocco



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n°3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n°1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 02/02/2024, procedimento n. rge. 22/2023 e in pari data ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 9 Marzo 2024 alle ore 10:10 alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Emilio Ancarola, del difensore del debitore [REDACTED]

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

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio [REDACTED] dalla quale risulta il ventennio.

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

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 50 P.IIIa 1141 sub.2, Capannone industriale in Potenza categoria D/7, 276 mq., rendita Euro 3.627,00, di proprietà della società Obi3 S.r.l. con sede a Potenza, C.F. 01304740762, proprietaria per 1/1.

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

CAPANNONE INDUSTRIALE AL PIANO TERRA.

Capannone industriale ubicato nel Comune di Potenza in Via Dell'Edilizia n.11/A, identificata in Catasto Fabbricati al **Foglio 50 P.IIIa 1141 sub.2** categoria D/7 – 276 mq., rendita 3.627,00 €, confina a nord con altra u.i.u., sud, est ed ovest con la p.IIIa 1347, ha un'estensione complessiva di 276 mq.



QUESITO N.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'unità immobiliare consiste in un capannone industriale ubicato su di un livello in zona Semicentrale nella Città di Potenza, al quale si accede attraverso un cancello privato prospiciente direttamente a Via Dell'edilizia.

L'unità identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 50 P.III 1141 sub.2**, consiste in un capannone industriale ubicato al piano terra.

L'unità immobiliare è composta da più ingressi dai quali si accede in un ampio locale, al suo interno vi sono degli ambienti destinati ad ufficio, spogliatoi e w.c., il predetto capannone è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di tipo industriale nell'ampio locale e di ceramica negli uffici e nei bagni e spogliatoi, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura industriale, i serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono composti da serrande e porte in ferro e vetrate nelle parti alte del capannone. L'unità ha un'altezza variabile che va da un minimo di 7.35 m. ad un massimo di 7.90 m.

L'esterno dell'unità è in normale stato di conservazione.

L'unità immobiliare (Fg. 50 P.III 1141 sub.2) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **300,00 €**.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. Fg. 50 P.III 1141 sub.2) vi sono state due variazioni catastali; la prima del 17/01/1998 Pratica n.B00131.1/1998 per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, la seconda del 25/11/2014 Pratica n.PZ0131983 per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'unico accesso all'immobile pignorato è possibile solamente accedendo ed attraversando la p.III 1347 (non oggetto di pignoramento), per cui attualmente l'unità immobiliare risulterebbe interclusa.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

- **Foglio 50 P.III 1141 sub.2**

Piena e intera Proprietà di un Capannone industriale ubicato nel Comune di Potenza in Via Dell'edilizia n.11/A, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al Foglio 50 P.III 1141 sub.2 categoria D/7 – 276 mq., rendita 3.627,00 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'unità immobiliare è composta da più ingressi dai quali si accede in un ampio locale, al suo interno vi sono degli ambienti destinati ad ufficio, spogliatoi e w.c., il predetto capannone è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e



conservazione con buone rifiniture; i pavimenti sono di tipo industriale nell'ampio locale e di ceramica negli uffici e nei bagni e spogliatoi, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura industriale, i serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono composti da serrande e porte in ferro e vetrate nelle parti alte del capannone, confina a nord con altra u.i.u., sud, est ed ovest con la p.lla 1347

Prezzo base: 385.100,00 €

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- Foglio 50 P.lla 1141 sub.2 - C.F. del Comune di Potenza.

L'unità immobiliare contraddistinta con P.lla 1141 sub.2 del Foglio 50 del Comune di Potenza, censita al catasto fabbricati, è stata assegnata a [REDACTED] tramite l'atto di scissione con [REDACTED] con Atto pubblico del 06/02/1998 Rep. 27497, [REDACTED]

Dalle indagini effettuate si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile in oggetto è stato costruito con Concessione edilizia Prat.n.84 del 1979 e successiva variante Prat.n.191 del 1980.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza sono state reperite solamente Concessione edilizia originaria e Concessione edilizia in variante.

Presso l'ufficio tecnico dell'Asi non è stata reperita alcuna documentazione del Progetto approvato.

Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare (P.lla 1141 sub.2) non è regolare sotto il profilo catastale, poiché nella realtà è stato abbattuto un tramezzo ed è stata chiusa un'apertura dalla quale si accedeva ad uno dei spogliatoi ora diventato unico. Tali difformità possono essere sanate con una variazione catastale. I costi della pratica si aggirano a circa **1.000,00 €.**

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

L'immobile pignorato (P.lla 1141 sub.2) è occupato dalla società [REDACTED]

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



Comune di Potenza, Fascia/Zona Semicentrale: Capannoni industriali in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 1,3 a 2,0, poiché l'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, considerata la sua funzionalità e la sua localizzazione sul territorio del Comune di Potenza, si è ritenuto opportuno applicare un valore di €/mq x mese consono alle sue caratteristiche. Pertanto è stato applicato il valore di 6,0 €/mq x mese, quindi si avrà:

- Catasto Urbano: Foglio 50 P.III 1141 sub.2 – Capannone industriale Piano terra

Superficie: 277 mq. x 6,0 €/mq. x mese = **1.662,00 €/mese**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per gli immobili pignorati non vi sono spese di gestione poiché non vi è condominio, inoltre non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespilite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per abitazioni simili ubicate nel comune di Potenza.

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatisi nella Zona Semicentrale di Potenza. Da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione



congiunturale che incide fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da varie Agenzie immobiliari:

- Stima capannone industriale Comune di Potenza (Foglio 50 P.IIa 1141 sub.2)

- Valore applicabile: minimo 380 €/mq – massimo 500 €/mq
- Catasto Urbano: Foglio 50 P.IIa 1141 sub.2 – Capannone industriale piano terra

Superficie industriale: = 276 mq. x 1.400 €/mq. = 386.400,00 €

Dall'importo uscente di 386.400,00 € si vanno a detrarre i costi per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 300,00 € ed i costi di variazione catastale di circa 1.000,00 €, quindi si avrà:

386.400,00 € - 300,00 € - 1.000,00 € = **385.100,00 €**

Totale Massa Patrimoniale: 385.100,00 €

QUESITO N.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

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.

Il debitore esecutato [REDACTED] dalla data del pignoramento ha sede legale nel Comune di Potenza in Via Dell'edilizia n.11/A, come da Visura Camerale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata in allegato.

Il debitore esecutato [REDACTED] è stata costituita il 06/02/1998 e iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata l'1/04/1998.

Potenza lì, 04/11/2025

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo

