



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



GIUDICE: DOTT. DE PIANO ANIELLO MARIA

PROCEDIMENTO N. 38/2023 R.G. Esec.



Consulenza Tecnica d'Ufficio



Allegato n. 5





QUESITO n. 1:

Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Beni pignorati

Intero edificio ubicato nel Comune di Sant'Arcangelo in Via Alcide De Gasperi, composto da complessivi sei piani con annessa area pertinenziale il tutto confinante con Via Alcide De Gasperi e con giardino, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Locale ad uso commerciale riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 90, piano seminterrato, categoria C/1, superficie catastale 265 m²;
- Locale ad uso commerciale riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 91, piano seminterrato, categoria C/1, superficie catastale 101 m²;
- Locale ad uso commerciale riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 92, piano seminterrato, categoria C/1, superficie catastale 105 m²;
- appartamento ad uso ufficio riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 86, piano terra, categoria A/10, composto da 16 vani catastali;
- appartamento ad uso ufficio riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 88, piano terra, categoria A/10, composto da 9 vani catastali;
- appartamento ad uso ufficio riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 89, piano terra, categoria A/10, composto da 5 vani catastali;
- Locale riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 40, piano primo, categoria C/3, consistenza catastale 132 m²;
- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 41, piano primo, categoria A/2, composto da 6 vani catastali;



- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 42, piano primo, categoria A/2, composto da 5,5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 73, piano primo, categoria A/10, composto da 13,5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 43, piano secondo, categoria A/2, composto da 7.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 44, piano secondo, categoria A/2, composto da 6,5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 45, piano primo, categoria A/2, composto da 7.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 46, piano primo, categoria A/2, composto da 6.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 47, piano primo, categoria A/2, composto da 5.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 49, piano terzo, categoria A/2, composto da 6 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 50, piano terzo, categoria A/2, composto da 6.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 51, piano terzo, categoria A/2, composto da 6 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 52, piano terzo, categoria A/2, composto da 5 vani catastali;

- appartamento ad uso ufficio riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 87, piano terzo, categoria A/10, composto da 7.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 78, piano quarto, categoria A/2, composto da 4.5 vani catastali;

- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 79, piano quarto, categoria A/2, composto da 4.5 vani catastali;



- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 81, piano quarto, categoria A/2, composto da 5.5 vani catastali;
- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 82, piano quarto, categoria A/2, composto da 4.5 vani catastali;
- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 83, piano quarto, categoria A/2, composto da 6 vani catastali;
- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 84, piano quarto, categoria A/2, composto da 6 vani catastali;
- appartamento riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 85, piano terzo, categoria A/2, composto da 6 vani catastali.

Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel Comune di Sant'Arcangelo in Via De Gasperi, snc composto da complessivi cinque piani con annessa area pertinenziale il tutto confinante con Via Alcide De Gasperi, con giardino e camminamenti privati, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- sette unità immobiliari al piano seminterrato censite al catasto fabbricati al foglio 18, particella 248 sub 9, piano seminterrato, categoria F/4; particella 248 sub. 10, piano seminterrato, categoria F/4; particella 248 sub. 11, piano seminterrato, categoria F/4; particella 248 sub. 12 piano seminterrato, categoria F/4; particella 248 sub. 13, piano seminterrato, categoria F/4; particella 248 sub. 14, piano seminterrato, categoria F/4; particella 248 sub 15, piano seminterrato, categoria F/4;
- due unità immobiliari al primo piano, riportate in catasto fabbricati, al foglio 18, particella 248 sub 16, categoria F/4, particella 248 sub. I 7, categoria F/4;
- due unità immobiliari al secondo piano, riportate in catasto fabbricati, al foglio 18, particella 248, sub 18, categoria F/4, particella 248 sub 19, categoria F/4;
- due unità immobiliari ubicate al terzo piano, riportate in catasto fabbricati, al foglio 18, particella 248 sub 20, categoria A/2, vani 14, e particella 248 sub 21, categoria F/4;



ASTE GIUDIZIARIE® - due unità immobiliari ubicate al quarto piano, riportate in catasto fabbricati, al foglio 18, particella 248, sub 22, categoria F/4, particella 248 sub 23, categoria F/4.



Figura 1 – Identificazione dei fabbricati oggetto di pignoramento in Sant'Arcangelo

I dati catastali riportati nel pignoramento corrispondono in parte con quelli presenti nella documentazione acquisita. Di fatti, in data 14.09.2018 (data precedente al pignoramento) è stato soppresso il locale ad uso commerciale riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 90, piano seminterrato, categoria C/1, superficie catastale 265 m². Tale soppressione ha generato il sub. 93, categoria C/1, superficie catastale 175 m² ed il sub. 94, categoria C/1, superficie catastale 110 m².

Viceversa il pignoramento, anche se successivo, non ha tenuto conto di tale variazione, procedendo al pignoramento del sub. 90 (particella soppressa) anziché del sub. 93 e sub. 94.

In risposta al quesito n.6 si rilevano altre variazioni rilevate durante il corso dei sopralluoghi effettuati, le quali non sono state dichiarate in catasto.

Formazione dei lotti e confini

Al fine di aumentare l'appetibilità di una futura compravendita si procederà con la formazione di N.32 LOTTI così costituiti:

EDIFICIO N. 1

LOTTO N. 1

Immobile situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, piano S1, Cat F/4;

LOTTO N. 2

Immobile situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, piano terra, Cat F/4;

LOTTO N. 3

Immobile situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, piano primo, Cat F/4;

LOTTO N. 4

Immobile situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, piano secondo, Cat F/4;

LOTTO N. 5

Immobile situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, piano terzo, Cat F/4;

LOTTO N. 5A

Immobile situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sottotetto, Cat F/4;

EDIFICIO N. 2

LOTTO N. 6

Locale situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 91, piano S1, Cat C/1;

LOTTO N. 7

Locale situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 92, piano S1, Cat C/1;

LOTTO N. 8

Locale situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 93, piano S1, Cat C/1;

LOTTO N. 9

Locale situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 94, piano S1, Cat C/1;

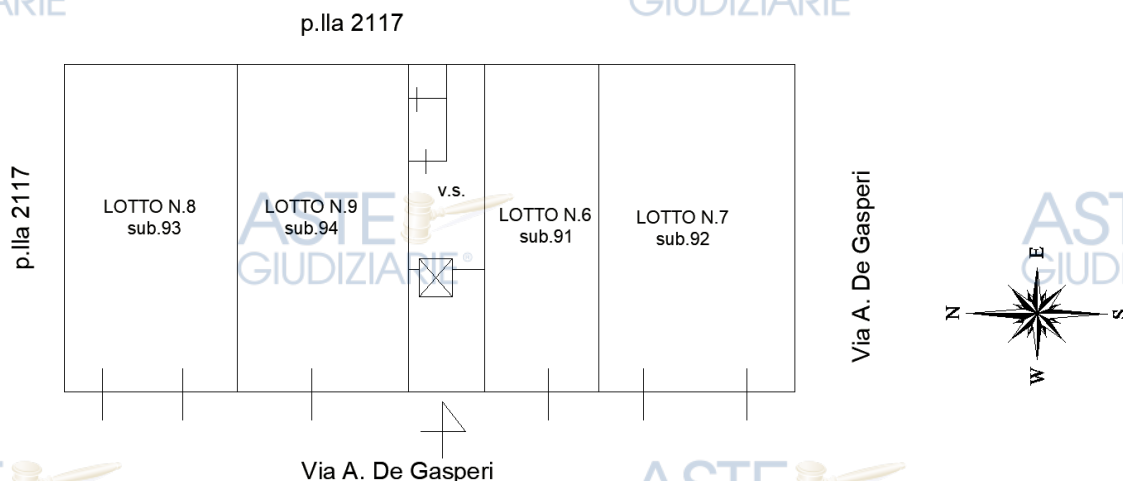


Figura 2_confini beni piano seminterrato (lotti n.6-9)

LOTTO N. 10

Appartamento ad uso ufficio situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 86, piano T, Cat A/10;

LOTTO N. 11

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 88, piano T, Cat A/10;

LOTTO N. 12

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 89, piano T, Cat A/10;

PIANO TERRA

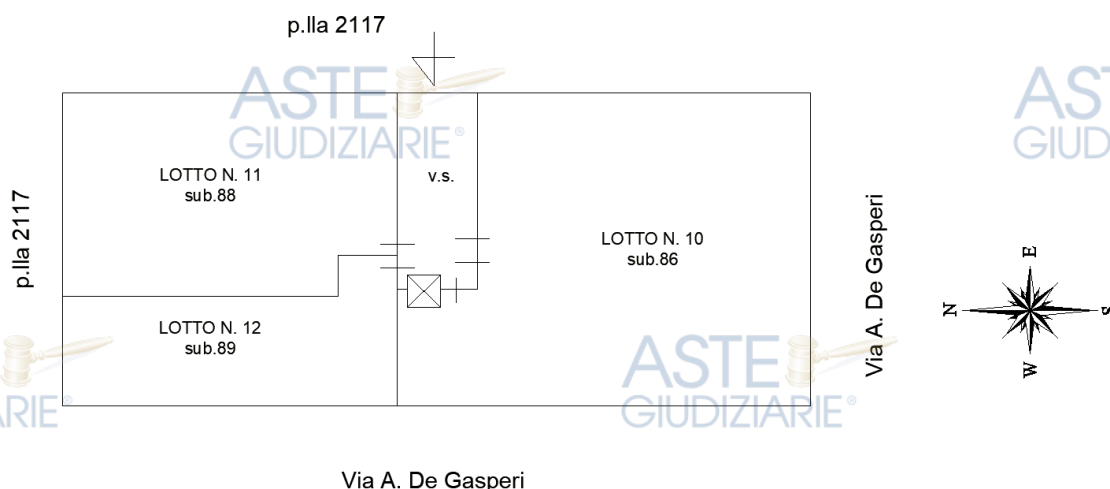


Figura 3_confini beni piano terra (lotti n.10-12)

LOTTO N. 13

Locale situato nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 40, piano 1, Cat C/3;

LOTTO N. 14

Appartamento situato nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 41, piano 1, Cat A/2;

LOTTO N. 15

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 42, piano 1, Cat A/2;

LOTTO N. 16

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 73, piano 1, Cat A/10;

PIANO PRIMO

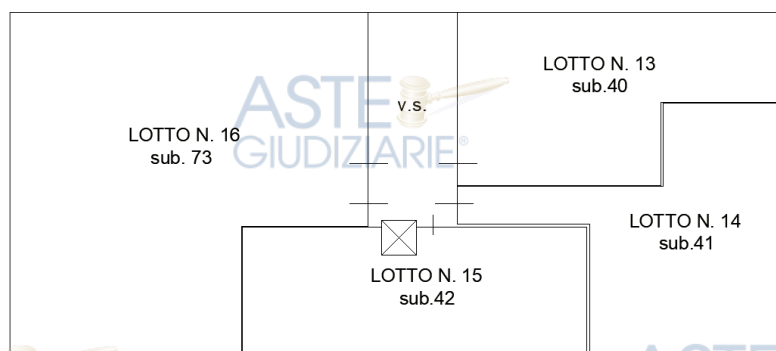


Figura 4_confini beni piano primo (lotti n.13-16)

LOTTO N. 17

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 43, piano 2, Cat A/2;

LOTTO N. 18

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 44, piano 2, Cat A/2;

LOTTO N. 19

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 45, piano 2, Cat A/2;

LOTTO N. 20

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 46, piano 2, Cat A/2;

LOTTO N. 21

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 47, piano 2, Cat A/2;

PIANO SECONDO

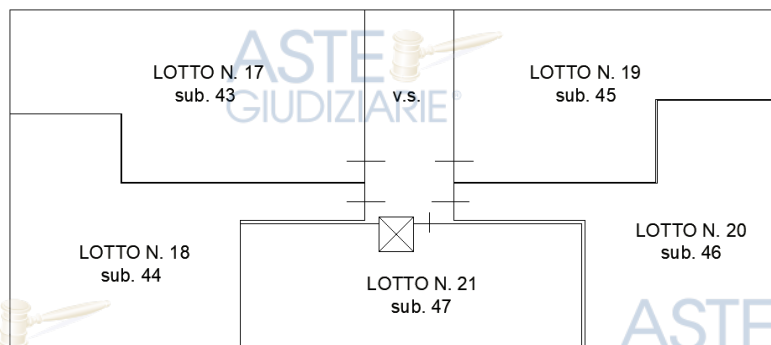


Figura 5_confini beni piano secondo (lotti n.17-21)

LOTTO N. 22

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 49, piano 3, Cat A/2;

LOTTO N. 23

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 50, piano 3, Cat A/2;

LOTTO N. 24

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 51, piano 3, Cat A/2;

LOTTO N. 25

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 52, piano 3, Cat A/2;

LOTTO N. 26

Appartamento ad uso ufficio situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 87, piano 3, Cat A/10;

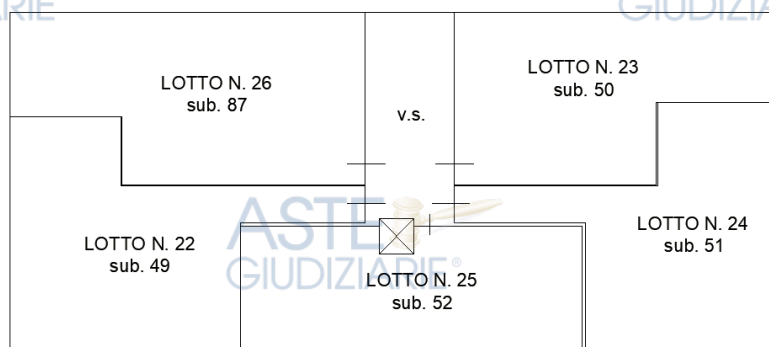


Figura 6_confini beni piano terzo (lotti n.22-26)

LOTTO N. 27

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 78, piano 4, Cat A/2;

LOTTO N. 28

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 79, piano 4, Cat A/2;

LOTTO N. 29

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 81, piano 4, Cat A/2;

LOTTO N. 30

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 82, e sub. 84 piano 4, Cat A/2;

LOTTO N. 31

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 83, piano 4, Cat A/2;

LOTTO N. 32

Appartamento situati nel Comune di Sant'Arcangelo (PZ), in Via Alcide De Gasperi, snc, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 18 p.lla 248, sub. 85, piano 4, Cat A/2.

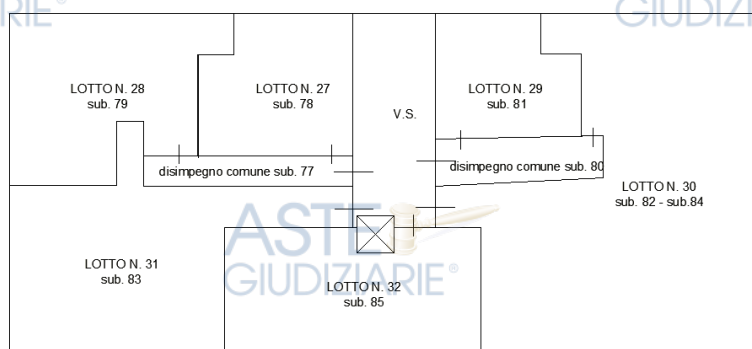


Figura 7_confini beni piano terzo (lotti n.27-32)

QUESITO n. 2:

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Descrizione dei luoghi

I beni oggetto del presente procedimento sono ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo, località San Brancato, in Via Alcide De Gasperi.

L'area in cui sono ubicati i beni ricade nel Centro Storico, zona "B" ovvero zona di conservazione.

I beni sono ubicati nell'immediata periferia del centro abitato di Sant'Arcangelo, in una zona con buona panoramicità, servita dai mezzi pubblici e vicina alle attività commerciali di primaria necessità.

I beni sono facilmente accessibili poiché prospicienti la strada.

I due fabbricati sono destinati a civile abitazione, uffici e studi privati ed attività commerciali.

Nello specifico il fabbricato indentificato con il n. 1 nella Figura n. 1 è in corso di costruzione, tale fabbricato è accessibile, direttamente, attraverso due cancelli presenti su Via Alcide De Gasperi (strada al L che lambisce i fabbricati), i quali hanno anche la funzione di delimitare e riservare l'edificio e l'area antistante dalla strada. Il fabbricato presenta un piano seminterrato, un piano terra, piano primo, piano secondo ed un piano terzo con annesso sottotetto. Nello specifico per il solo piano seminterrato si riscontra

la presenza della pavimentazione, degli infissi esterni e l'assenza dei tramezzi divisorii. Tutto il piano viene utilizzato come deposito di materiale vario dagli stessi debitori.



Figura 8 – Indicazione dei beni_fonte google maps

Il piano terra ed il piano primo sono completamente liberi, senza alcun tramezzo. Non sono presenti pavimenti interni, ma solo la pavimentazione dei balconi. Non sono presenti gli infissi a chiusura degli immobili, ma solo il portone di accesso al fabbricato.

Per il piano secondo ed il piano terzo sono presenti i tramezzi al rustico, non sono presenti gli infissi. È presente la pavimentazione solo per i balconi, parte dei quali sono dotati anche di ringhiera.

Il piano sottotetto pur essendo ancora al rustico presenta un grado di avanzamento maggiore relativamente agli impianti. Anche in questo caso non sono presenti gli infissi, né la pavimentazione interna.

Inoltre per l'intero fabbricato si rileva la cassa ascensore con le relativa porta di chiusura e le scale che collegano i diversi piani.

Esternamente il fabbricato si presenta interamente rivestito con mattoncini color laterizio, intervallati da strisce bianche orizzontali che delimitano i diversi piani. Esternamente il fabbricato è dotato di ampia zona carrabile in parte destinata a verde.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Il fabbricato indentificato con il n. 2 indicato in Figura n. 1 è ultimato in ogni sua parte e prospetta, sul fronte Ovest e Sud, direttamente su Via Alcide De Gasperi, mentre, sul fronte Nord ed Est, sulla zona esterna, accessibile attraverso due cancelli presenti su Via Alcide De Gasperi (strada al L che lambisce i fabbricati), i quali hanno anche la funzione di delimitare e riservare l'edificio e l'area antistante dalla strada. Il fabbricato presenta due portoni di accesso: direttamente da Via Alcide De Gasperi sul fronte Ovest, mentre, sul fronte Est, dalla retrostante area esterna. Lo stesso si presenta così costituito: un piano seminterrato, destinato ad attività commerciali, composto da numero quattro locali, (LOTTI da 6 a 9) i quali presentano una pianta pressoché rettangolare e dotati di servizi. Gli stessi locali presentano affaccio diretto su Via Alcide De Gasperi; un piano terra, (LOTTI da 10 a 12) destinato ad uffici e studi privati, accessibile direttamente dall'area retrostante il fabbricato, ovvero attraverso il vano scale. Tale piano si compone di numero tre immobili, uno dei quali attualmente utilizzato e destinato a Centro Ambulatoriale e fisioterapia e rieducazione funzionale, dato dalla fusione di tre immobili; Il piano primo, il quale presenta quattro immobili, destinati ad uffici privati, abitazioni e laboratori per arti e mestieri (LOTTI da 13 a 16) con accesso diretto dal vano scala, il piano secondo ed il piano terzo che si compongono da numero cinque immobili, con accesso diretto dal vano scala, tutti con destinazione residenziale, (LOTTI da 17 a 26) ed infine, il piano quarto (sottotetto) il quale presenta tre appartamenti direttamente accessibili dal pianerottolo di piano e altri tre appartamenti accessibili da disimpegni comuni appositamente realizzati, tutti con destinazione residenziale (LOTTI da 27 a 32).

Per la distribuzione interna degli spazi ai singoli immobili si rimanda all'Allegato n. 1. Tutti gli immobili di tale edificio sono finiti ed ultimati con la presenza di pavimenti ed infissi interni ed esterni e con affaccio perlopiù doppio. I singoli immobili presentano spazi comodamente vivibili i cui ambienti sono areati ed illuminati direttamente dall'esterno e sono dotati di ampie balconate. Il fabbricato è munito di ascensore e vano scala di collegamento ai vari piani.

Analogamente a quanto detto per l'edificio precedente, esternamente l'edificio si presenta finito ed interamente rivestito con mattoncini color laterizio, intervallati da strisce bianche orizzontali che delimitano i diversi piani.

Completa l'immobile la presenza di una zona esterna, in parte destinata a parcheggio ed in parte destinata a verde.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

QUESITO n. 3:

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Si rimanda al quesito successivo.

QUESITO n. 4:

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di rispondere compiutamente a tale quesito la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo circa la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, chiedendo copia del provvedimento autorizzativo, e dei grafici di progetto allegati corredati da relazioni tecniche e da eventuali variazioni intervenute. Inoltre ha effettuato richiesta in merito alla presenza di eventuali condoni o sanatorie e di conoscere lo stato delle stesse (respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione).

A tal riguardo l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo ha trasmesso diversi titoli autorizzativi che si descrivono di seguito.

EDIFICIO N. 1

Concessione per l'esecuzione di opere n. 4 , pratica n. 57 del 1979 rilasciata in seguito alla domanda del signor XXXX XXXX, (nato a XXXX il X.XXXX) per la

costruzione di n.1 palazzina per civile abitazione in Località San Brancato, da edificarsi sull'area distinta in Catasto terreni al foglio 18, p.lle 248, 249, 250, 257 e 260. Dalle tavole progettuali allegate al progetto, a firma del tecnico geometra Romagnini, si rileva che tale palazzina era costituita da un piano seminterrato con destinazione cantina e garage e da quattro livelli soprastanti destinati ad abitazione.

Tale fabbricato, ad oggi, NON è stato ultimato ed è al rustico.

Per il dettaglio dello stato dei luoghi si rimanda al quesito n. 2.

Il progetto allegato alla Concessione del 1979 NON rispecchia l'attuale stato dei luoghi, sia per le bucatore presenti sui prospetti che per la distribuzione interna degli spazi, (per i piani secondo, terzo e quarto) al rustico realizzati.

La Concessione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo all'art. 4 riporta che "qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito (11.04.1983) il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, la quale concerne la parte non ultimata". Nel caso di specie la pratica da presentare sarà un Permesso di Costruire in Sanatoria, volto sia al completamento delle opere da ultimare, sia alla sanatoria delle opere già realizzate in difformità rispetto al progetto originario.

Dal momento che la fase di realizzazione dell'edificio è in corso di realizzazione, soprattutto per quanto concerne la distribuzione interna degli spazi, non si ritiene utile predisporre le piante dei singoli livelli.

EDIFICIO N. 2

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 1993, pratica n. 93 del 1986, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, rilasciata in seguito alla domanda prodotta dai germani XXXXXX per la costruzione di 289,46 mq di superficie utile di abitazione, 243,01 mq di garage e 28,58 mq di logge, in Via A. De Gasperi, su area distinta al NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 22 e sub. 23, destinato ad abitazione e garage.

Concessione Edilizia n. 52 del 24.07.2001, Pratica Edilizia n. 9 del 2001, rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo in seguito alla domanda prodotta dai germani XXXXXXXXXX per il cambio di destinazione d'uso dei locali da locali ubicati al piano seminterrato, da autorimesse/depositi a locali commerciali con annesse variazioni prospettiche del fabbricato su Via De Gasperi, presenti nel NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 25, 26, 27, 28, 29 e 30. Dalla relazione tecnica allegata a firma del tecnico,

geometra Romagnini, si evince che trattasi della mutazione della destinazione d'uso del locale ubicato al piano seminterrato, destinato ad autorimessa in tre locali ad uso commerciale, così realizzati:

- uno con una superficie di 241,09 mq ad unico vano con annesso servizio igienico di 7, 50 mq;
- uno con una superficie di 152,42 mq con due vani comunicanti, con due annessi servizi igienici;
- un vano da destinare ad autorimessa e deposito di 99,90 mq.

Segue **Concessione Edilizia n.3 del 21.01.2002**, Pratica Edilizia n. 81 del 2001, rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo a seguito della domanda presentata dai germani XXXXXXXXXXXX per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a struttura sanitaria riabilitativa. Come si legge dalla relazione tecnica a firma del geometra Romagnini, gli interventi che si intendono realizzare sono tesi alla trasformazione di due appartamenti e parte di un terzo appartamento, ubicati al piano terra, in struttura sanitaria, presenti nel NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 66 e 67.

Permesso di Costruire n. 44 del 17.10.2005 Pratica Edilizia n. 39 anno 2005, rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo a seguito della domanda presentata da XXXXXXXXXXXX nella qualità di socio della società XXXXXXXXXXXX 55 per la fusione di due unità abitative e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, adeguamento funzionale alla D.G.R. N. 2587/2002, dei locali ubicati al primo piano, presenti nel NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 38 e 39.

Permesso di Costruire n. 53 del 7.02.2005, Pratica Edilizia n. 51 del 2005 rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo a seguito della domanda presentata da XXXXXXXXXXXX nella qualità di socio della società XXXXXX. con sede a Roccanova alla Via Vittorio Emanuele, 55 per l'adeguamento da abitazione a laboratorio estetico e diversa distribuzione degli spazi interni, del locale ubicati al piano primo, presenti nel NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 40.

Denuncia di Inizio Attività n. 75/05 del 20.12.2005. XXXXXXXXXXXX nella qualità di socio della società XXXXXXXX, comunica che darà luogo all'ultimazione con diversa distribuzione degli spazi interni degli appartamenti a destinazione residenziale e commerciale, ubicati in Via De Gasperi, presenti nel NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 41, 42, ubicate al piano primo e sub. 43, 44, 45, 46 e 47, ubicate al piano secondo.

Denuncia di Inizio Attività n. 66/06 del 28.07.2006. XXXXXXXXXXXX
xxxxxxnella qualità di socio della società XXXXXX alla Via Vittorio Emanuele, 55,
comunica che darà luogo all'ultimazione con diversa distribuzione degli spazi interni
degli appartamenti a destinazione residenziale, ubicati in Via De Gasperi, presenti nel
NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub. 48, 49, 50, 51, 52, ubicate al piano terzo.

Permesso di costruire n. 26 del 7.06.2007, Pratica Edilizia n. 6 del 2007 rilasciata
dal Comune di Sant'Arcangelo a seguito della domanda presentata da
XXXXXXXXXXXX xxxxx nella qualità di socio della società XXXXXXXXXXXX alla Via
Vittorio Emanuele, 55 per la realizzazione degli interventi di fusione di due locali posti
al piano seminterrato con diversa distribuzione degli spazi interni e diversa
distribuzione della superficie commerciale censiti al NCEU al foglio 18, p.lla 248, sub.
69 e 70.

È inoltre presente il **Certificato di agibilità n. 39/09** rilasciato dall'Ufficio
Tecnico del Comune di Sant'Arcangelo a seguito dell'ultimazione delle opere interne
agli immobili siti in Sant'Arcangelo alla Via A. De Gasperi riportati nel NCEU al
foglio 18, p.lla 248, sub. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 da adibire a
civile abitazione.

Nell'Allegato n. 1 si procede al confronto grafico tra le varie Concessioni Edilizie
rilasciate dal Comune di Sant'Arcangelo ed il rilievo rappresentante il reale stato dei
luoghi per gli immobili facenti parte del fabbricato n. 2.

Dallo stesso si può constatare che le difformità rilevate riguardano la diversa
distribuzione degli spazi interni per gli immobili facenti parte dei Lotto n. 10, Lotto n.
11, Lotto n. 12 , Lotto n. 22, Lotto n. 24, Lotto n. 25 e Lotto n. 26. Tali difformità sono
sanabili mediante una CILA in sanatoria.

Per gli immobili facenti parte dei Lotti n. 13, 17, 19 e 23, viceversa, si rileva
(anche) un aumento di volume, mediante l'apertura di un vano che occupa il ballatoio
retrostante al vano scala. Tali difformità rientrano nelle cosiddette tolleranze, introdotte
dal decreto salva casa e poi assorbite dal Testo Unico dell'Edilizia. Il comma
1bis definisce una parametrizzazione per tutti gli scostamenti realizzati entro il 24 maggio
2024 e nello specifico sancisce che *“Lo scostamento dai parametri, come il mancato
rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni
altro parametro delle singole unità immobiliari, non è considerato violazione edilizia
se contenuto entro determinati limiti”*. Nel caso specifico, per le unità immobiliari con

superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, il limite è del 4 % delle misure previste nel titolo abilitativo (cfr. Allegato n. 1). Pertanto, tali difformità non sono considerate violazioni edilizie.

Non si è proceduto con lo stesso raffronto per gli immobili del sottotetto poiché dall'ultima Concessione rilasciata dal Comune di Sant'Arcangelo si rileva una diversa composizione degli appartamenti rispetto al piano, nonché una diversa distribuzione degli ambienti interni ai singoli appartamenti. Di fatti, dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4 del 1993, per tale piano erano previsti quattro appartamenti, con ingresso diretto dal pianerottolo. Oggi invece gli immobili presenti sono sei, tre dei quali con ingresso diretto dal pianerottolo ed i restanti tre con ingresso dal disimpegno comune appositamente realizzato. Pertanto le modifiche effettuate si concretizzano, non solo in una diversa distribuzione degli spazi interni, ma anche in frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari. Per regolarizzare tali appartamenti, è necessario procedere alla presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria, oltreché alla richiesta della segnalazione certificata di agibilità.

QUESITO n. 5:

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

La zona dove sono ubicati i beni ricade nella zona centrale del Comune di Sant'Arcangelo, Località San Brancato. Viene classificata "B" dal P.R.G. del Comune, ovvero *conservazione*. Per tale zona NON sono presenti vincoli.

QUESITO n. 6:

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Dati catastali attuali

Nella **Tabella I** viene riportato l'elenco degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 18, p.lla 248 – Fabbricato n.1 in corso di costruzione. (cfr. Figura n.1).

Tabella I

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	248	9	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	10	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	11	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	12	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	13	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	14	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	15	RACC.DE GASP MORR. Piano S1		F04			R.Euro:
18	248	16	RACC.DE GASP MORR. Piano 1		F04			R.Euro:
18	248	17	RACC.DE GASP MORR. Piano 1		F04			R.Euro:
18	248	18	RACC.DE GASP MORR. Piano 2		F04			R.Euro:
18	248	19	RACC.DE GASP MORR. Piano 2		F04			R.Euro:
18	248	20	RACC.DE GASP MORR. Piano 3		A02	03	14 vani	R.Euro:1265,32
18	248	21	RACC.DE GASP MORR. Piano 3		F04			R.Euro:
18	248	22	RACC.DE GASP MORR. Piano 4		F04			R.Euro:
18	248	23	RACC.P.DE GASP-MOR. Piano 4		F04			R.Euro:

Rispetto a quanto denunciato in Catasto, gli immobili identificati al piano primo sono ubicati al piano terra, gli immobili catastalmente identificati al piano secondo sono ubicati al piano primo, gli immobili catastalmente identificati al piano terzo sono ubicati al piano secondo, gli immobili catastalmente identificati al piano quarto sono ubicati al piano terzo. Vi è altresì la presenza di un sottotetto (piano quarto).

Si precisa altresì che l'immobile accatastato con il sub. 20, con la categoria catastale A/2 non è ultimato, pertanto la categoria catastale apposta per tale bene non è corretta.

I subalterni da 9 a 15 per il piano seminterrato non sono presenti, l'intero piano si presenta, ad oggi, libero da ripartizioni.

Stessa cosa dicasi per il piano primo (sub. 16 e sub. 17). Infine, per i piani secondo, terzo e quarto pur essendo presente la tramezzatura questa si presenta in fase di realizzazione, pertanto non è possibile definire con precisione i diversi subalterni.

Nella **Tabella II** viene riportato l'elenco degli immobili ricadenti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Arcangelo al Foglio 18, p.lla 248 - Fabbricato n. 2 ultimato. (cfr. Figura n.1).

Tabella II

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	248	40	VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 1		C03	05	132 m ²	R.Euro:327,23
18	248	41	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano 1		A02	04	6 vani	R.Euro:650,74
18	248	42	VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 1		A02	03	5,5 vani	R.Euro:497,09
18	248	43	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano 2		A02	04	7,5 vani	R.Euro:813,42
18	248	44	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano 2		A02	04	6,5 vani	R.Euro:704,96
18	248	45	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano 2		A02	04	7,5 vani	R.Euro:813,42
18	248	46	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano 2		A02	04	6,5 vani	R.Euro:704,96
18	248	47	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano 2		A02	04	5,5 vani	R.Euro:596,51
18	248	49	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8 Piano 3		A02	03	6 vani	R.Euro:542,28
18	248	50	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8 Piano 3		A02	03	6,5 vani	R.Euro:587,47
18	248	51	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8 Piano 3		A02	03	6 vani	R.Euro:542,28
18	248	52	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8 Piano 3		A02	03	5 vani	R.Euro:451,90
18	248	73	VIA ALCIDE DE GASPERI Piano 1		A10	01	13,5 vani	R.Euro:2719,15

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	248	78	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	4,5 vani	R.Euro:406,71
18	248	79	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	4,5 vani	R.Euro:406,71
18	248	83	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	6 vani	R.Euro:542,28
18	248	81	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	5,5 vani	R.Euro:497,09
18	248	82	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	4,5 vani	R.Euro:406,71
18	248	84	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	6 vani	R.Euro:542,28
18	248	85	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4		A02	03	6 vani	R.Euro:542,28
18	248	77	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4					R.Euro:
18	248	80	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano 4					R.Euro:
18	248	86	VIA ALCIDE DE GASPERI n. SNC Piano T		A10	01	16 vani	R.Euro:3222,69
18	248	87	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8 Piano 3		A10	01	7,5 vani	R.Euro:1510,64
18	248	88	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano T		A10	01	9 vani	R.Euro:1812,76
18	248	89	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 8-12 Piano T		A10	01	5 vani	R.Euro:1007,09
18	248	91	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 12 Piano S1		C01	04	101 m ²	R.Euro:1319,70
18	248	92	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 10 Piano S1		C01	04	105 m ²	R.Euro:1371,97
18	248	93	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 18 Piano S1		C01	03	175 m ²	R.Euro:1961,24
18	248	94	VIA ALCIDE DE GASPERI n. 18 Piano S1		C01	04	110 m ²	R.Euro:1437,30

Si precisa che il sub. 77 è bene comune non censibile ai sub 78 e 79, mentre il sub. 80 è bene comune non censibile ai sub 81 e 82.

Infine, la particella su cui è edificato l'intero fabbricato è la particella n. 2117, censita in catasto come ente urbano. Questa deriva dalla fusione delle particelle 1336 (ex 248), 1339 (ex 249), 1341 (ex 250), 1343 (ex 257) e 1346 (ex 260).

Difformità catastali rilevate

Si precisa che le variazioni catastali innanzi esposte sono riferite al fabbricato n. 2. Per il fabbricato n. 1, non è possibile procedere al rilievo delle difformità catastali poiché trattasi di unità censite con categoria catastale F/4 quindi in corso di definizione e senza rendita e consistenza catastale. Questo è vero anche per l'immobile censito al sub. 20 (cfr. Tabella I), poiché, come precedentemente detto, la categoria catastale assegnata (A/2) NON corrisponde al reale stato dei luoghi. È altresì opportuno specificare che in virtù di quanto appena detto ed in virtù del livello di esecuzione delle opere è improprio suddividere l'immobile in subalterni.

Relativamente al fabbricato n.2, si rileva la soppressione del 14.09.2018 del locale ad uso commerciale riportato al Catasto Fabbricati al foglio 18, p.lla 248, sub. 90, piano seminterrato, categoria C/1, superficie catastale 265 m². Tale soppressione ha generato il sub. 93, categoria C/1, con superficie catastale 175 m² ed il sub. 94, categoria C/1,

con superficie catastale 110 m². Tale variazione catastale è precedente al pignoramento, pertanto il pignoramento del sub. 90 (particella soppressa) in luogo delle particelle 93 e 94 (successivamente generate) risulta non corretto. Si ritiene altresì utile evidenziare che all'interno della nota di trascrizione del pignoramento, all'interno del quadro D viene rilevata tale variazione catastale.

Altra difformità viene riscontrata per l'appartamento censito al foglio 18, p.lla 248 sub. 82 e sub. 84 presente al quarto piano, dal momento che il sub. 82 è stato fuso con il sub. 84, generando di fatto un unico appartamento di 11 vani catastali. Tale fusione non è stata dichiarata in catasto nel quale sono ancora presenti i due subalterni con le relative planimetrie, precedenti alla fusione.

Tale aspetto ha modificato anche la consistenza catastale del sub. 85, adiacente al sub. 84, dal momento che un vano del sub. 85 è stato scorporato ed attribuito al limitrofo sub. 84. Pertanto il sub. 85 presenta una consistenza di 4 vani catastali anziché 6 vani catastali. La planimetria catastale del sub. 85 non è stata aggiornata.

Per l'appartamento censito al foglio 18, p.lla 248, sub. 50 ubicato al piano terzo è stata operata una variazione della distribuzione interna degli spazi la quale ha comportato la variazione della consistenza catastale dello stesso. Tale sub. ad oggi presenta 8 vani catastali. La planimetria catastale non è stata aggiornata.

Nell'Allegato n. 1 si procede al confronto grafico tra la planimetria catastale e il rilievo rappresentante il reale stato dei luoghi per gli immobili facenti parte del fabbricato n. 2. Dallo stesso si può constatare che le difformità rilevate riguardano gli immobili facenti parte dei Lotto n. 8, Lotto n. 9, Lotto n. 22, Lotto n. 23, Lotto n. 24, Lotto n. 25, Lotto n. 26, Lotto n. 27, Lotto n. 28, Lotto n. 29, Lotto n. 30, Lotto n. 31, Lotto n. 32.

QUESITO N. 7:

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare 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). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso il verbale di pignoramento è stato trascritto a Potenza in data 30 giugno 2023, con numero di repertorio 1345, ai numeri R.G. 10871 e R.P. 8933, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO SAMMICHELE, E MONOPOLI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede ad Alberobello e C.F. 00380000729 e contro XX, per la quota di proprietà di 1/1.

Successivamente, in data 30.01.2025 Tulot 64 S.r.l interviene nella presente procedura esecutiva, sostituendosi alla BCC di Alberobello, comunicando di averne acquistato, in virtù di separati contratti di cessione sottoscritti, i relativi crediti.

Alla data della trascrizione del pignoramento la società debitrice (XXXXXX) era titolare del diritto di proprietà dei beni siti in Sant'Arcangelo, oggetto della presente procedura esecutiva, a seguito dell'atto del Notaio Stefano Paladini, di Napoli, del 1 aprile 2022, rep. n. 9616, trascritto l'8 aprile 2022, ai numeri 5373/4511. Con tale atto è stata disposta la fusione per incorporazione della società XXXXXX nella società XXXXXX con sede in Roccanova e C.F. 00540510765 (società debitrice).

A seguito di tale fusione, nel patrimonio della XXXXXX sono confluiti tutti gli immobili della XXXX di XXXXX società incorporata, ivi compresi quelli ubicati in Sant'Arcangelo oggetto della presente procedura.

È opportuno altresì specificare che tra i beni oggetto della presente procedura esecutiva, oltre ai beni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo, vi sono anche diversi beni ubicati nel Comune di Roccanova. Per tali beni, come si evince dalla certificazione notarile depositata dal creditore, avente data 12.07.2023 a firma del Notaio Niccolò Tiecco, viene menzionata solo la denuncia di successione, devoluta in forza di testamento olografo, aperta il 17.02.2008 e trascritta ai nn. 10465/7978 in data 15.06.2009, attraverso la quale, XXXXXXXXXXXX xxxxxx lascia tali beni ai signori

XXXXXXXXXXXX xxxxxxxx al signor XXXXXXXXXXXX xxx, xxxx ed al signor XXXXXXXXXXXX xxxx (debitori).

Pertanto, dalla consultazione della documentazione che il creditore procedente ha depositato nel fascicolo della presente procedura esecutiva, per gli immobili siti in Roccanova, ai sensi dell'art. 567 cpc, **NON risulta verificata la regolarità delle trascrizioni in favore e contro dei debitori eseguiti**, per le seguenti due motivazioni:

1. La documentazione prodotta dal creditore si ferma alla denuncia di successione del 2008 NON coprendo di fatto il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (30.06.2023).
2. Non viene fatta menzione della trascrizione dell'accettazione dell'eredità degli eredi/debitori relativamente agli immobili pervenuti per successione mortis causa.

Pertanto, i beni presenti nel Comune di Roccanova NON fanno parte della presente Consulenza Tecnica.

Gli immobili oggetto della presente procedura NON risultano comodamente divisibili in porzioni.

QUESITO n. 8:

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Di seguito si procede all'esatta provenienza nel ventennio antecedente al pignoramento dei beni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo in capo alla XXXXXXXX-.

- Atto del Notaio Stefano Paladini, di Napoli, del 1 aprile 2022, rep. n. 9616, trascritto l'8 aprile 2022, ai numeri 5373/4511. Con tale atto è stata disposta la fusione per incorporazione della XXXXX con sede in Roccanova e C.F. 00540510765 (società debitrice). A seguito di tale fusione, nel patrimonio della XXXXX sono confluiti tutti gli immobili della XXXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXXX s.r.l., società incorporata, ivi compresi quelli ubicati in Sant'Arcangelo oggetto della presente procedura.

- Atto Notarile pubblico per Notaio Carretta Francesco del 28.02.2001, numero di repertorio 14801, trascritto in data 27.03.2021 ai nn. 4018/3341, attraverso il quale i signori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX xxxxxx, tutti rispettivamente proprietari per la quota di 1/3 degli immobili siti in Sant'Arcangelo, procedono alla regolarizzazione della società XXXXXXXXXXXX XXXXXX
- Atto notarile pubblico per Notaio Monda Nicola, trascritto in data 29.03.1977 al R.G. 3276 e R.P. 2947, attraverso il quale il signor xxxxxx in proprio e quale procuratore speciale del signor xxxx trasferisce i terreni situati in Sant'Arcangelo alla Contrada S. Brancato, distinti nel Catasto Terreni al foglio 18, particella 248, 249, 250, 257 e 260, ai signori XXXXXXXXXXXX Giovanni, nato a Roccanova il 21.02.1959, XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX xxxxx, i quali acquistano per la quota di 1/3 ciascuno.
- I fabbricati ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo, indicati nel corso della presente relazione come edificio n. 1 ed edificio n. 2, sono stati edificati su tali terreni.
- Per il fabbricato indicato con il n. 2 è costituito un condominio, ma non vi è la figura dell'amministratore. Le spese relative alla gestione ordinaria non sono fisse, poiché variano in funzione dei consumi dell'energia elettrica e dell'acqua, i quali vengono computati di volta in volta, in base alle relative fatturazioni. Nell'Allegato n. 4 si riporta il rendiconto delle spese ordinarie alla data del 6 maggio 2025, trasmesso dagli Uffici Amministrativi della XXXXXXXXXXXX sas, per l'anno in corso e nell'anno solare precedente. Per quanto riferito dagli stessi Uffici le spese di gestione straordinaria non vengono contabilizzate ai condomini.

Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn 10689/2575 in data 9.05.2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia XXXXX, numero di repertorio 81598/14497, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXX.

IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn 10690/2576 in data 9.05.2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Lizia XXXX, numero di repertorio 81599/14498, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena e contro XXXXXXXXXXXX nonché contro i debitori non datori di ipoteca XXXXXXXXXXXX XXXXXX ed al signor XXXXXXXXXXXX XXXX

IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn 19647/2602 in data 13.11.2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Paladini Stefano del 11.09.2009, numero di repertorio 12968/4175, a favore di Banco di Napoli SPA con sede in Napoli e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXX, nonché contro i debitori non datori di ipoteca XXXXXX.

IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn 22239/1810 in data 15.12.2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Sabato Giuseppe del 15.12.2017, numero di repertorio 3544/2936, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello, Sammichele e Monopoli – Società Cooperativa - con sede in Alberobello e contro XXXXXXXXXXXX SNC di XXXXXXXXXXXX XXXXXX nonché contro i debitori non datori di ipoteca XXXXXXXXXXXX Francesco conglomerati SRL Roccanova.

IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di mutuo iscritta ai nn 22240/1811 in data 15.12.2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Di Sabato Giuseppe del 13.12.2017, numero di repertorio 3546/2937, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello, Sammichele e Monopoli – Società Cooperativa - con sede in Alberobello e contro XXXXXXXXXXXX SNC di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nonché contro i debitori non datori di ipoteca XXXXXXXXXXXX SRL Roccanova.

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2023 - Registro Particolare 8933 Registro Generale 10871, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1345 del 30/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2024 - Registro Particolare 15310 Registro Generale 17751, Pubblico ufficiale Paladini Stefano, Repertorio 11849/8079 del 11/11/2024, TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'. A seguito di tale atto notarile pubblico nel patrimonio della XXXXXXXXXXXX S.A.S. DI G.M.A. COSTRUZIONI

S.R.L.S. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA, con sede in Roccanova e C.F. 0054051076, sono confluiti gli immobili oggetto della presente procedura (ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo) della XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Roccanova e C.F. 00540510765 (società debitrice).

Difformità urbanistico-edilizie e catastali: le difformità tra lo stato dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati e le planimetrie catastali attualmente presenti in catasto, vengono esplicitate in risposta al quesito n.6 e n.4.

QUESITO n. 9:

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di stima utilizzati

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero

Market Comparison Approach e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il primo procedimento di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato sulla base del confronto con i prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili.

Il secondo criterio utilizzato è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

Market Comparison Approach

I parametri di stima maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato, sono il prezzo di compravendita espresso in euro, la data misurata in mesi retrospettivamente a partire dal momento in cui si effettua la stima, le superfici misurate in m², numero dei servizi e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili,

espresso attraverso una scala di punteggi così articolata: 1 pessimo, 2 mediocre, 3 discreto, 4 buono, 5 ottimo. Altre caratteristiche che incidono sul valore come età dell'edificio, panoramicità, impianti tecnologici, ecc. non vengono prese in considerazione poiché il campione stimativo presenta parità di condizioni per dette caratteristiche. Si è pertanto proceduto alla valutazione dei vari prezzi marginali ovvero i prezzi relativi ad una caratteristica immobiliare capace di esprimere la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica del bene che si sta considerando.

Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stato valutato attraverso una rivalutazione al momento attuale dei prezzi rilevati attraverso le indagini di mercato. A questo proposito si è fatto riferimento alla tabella degli indici ISTAT e dei coefficienti di rivalutazione.

Il prezzo marginale relativo alla superficie è stato valutato assumendo il più piccolo dei prezzi medi lordi.

Il prezzo marginale della caratteristica superficie dei balconi di pertinenza esclusiva esaminata può essere assunto pari al 33% del prezzo marginale della caratteristica "superficie utile interna".

Il prezzo marginale relativo ai servizi è stato valutato in base al costo di ricostruzione deprezzato.

Il prezzo marginale della caratteristica livello di piano è rappresentato dalla variazione percentuale del prezzo di compravendita al variare di un livello di piano.

Il prezzo marginale relativo allo stato di conservazione e manutenzione è stato valutato attraverso il costo marginale necessario per variare di un punto lo stato di manutenzione.

Per tutto quanto sopra esplicitato si è quindi proceduto alla determinazione del valore degli immobili.

La media dei "prezzi corretti" risulta indicativa del prezzo più probabile per l'immobile oggetto di stima.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il secondo criterio è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell'anno 2024, la zona in esame ricade in fascia D1,

ovvero zona periferica. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella III, per il LOTTO N. 1, LOTTO N. 2, LOTTO N.3, LOTTO N.4 e LOTTO N.5 e 5A, relativamente all'edificio n. 1 e LOTTO N. 14, LOTTO N. 15, LOTTO N. 17, LOTTO N. 18, LOTTO N. 19, LOTTO N. 20, LOTTO N. 21, LOTTO N. 22, LOTTO N. 23, LOTTO N. 24, LOTTO N. 25, LOTTO N. 27, LOTTO N. 28, LOTTO N. 29, LOTTO N. 30, LOTTO N. 31, LOTTO N. 32 relativamente all'edificio n. 2.

In Tabella IV si riportano i valori di compravendita relativamente al LOTTO N. 10, LOTTO N. 11, LOTTO N. 12, LOTTO N. 16 e LOTTO N. 26.

In Tabella V si riportano i valori di compravendita per i LOTTO N. 6, LOTTO N. 7, LOTTO N. 8 e LOTTO N. 9.

In Tabella VI si riportano i valori di compravendita per il LOTTO N. 13.

Tabella III – Valore di mercato OMI – Abitazioni civili e box

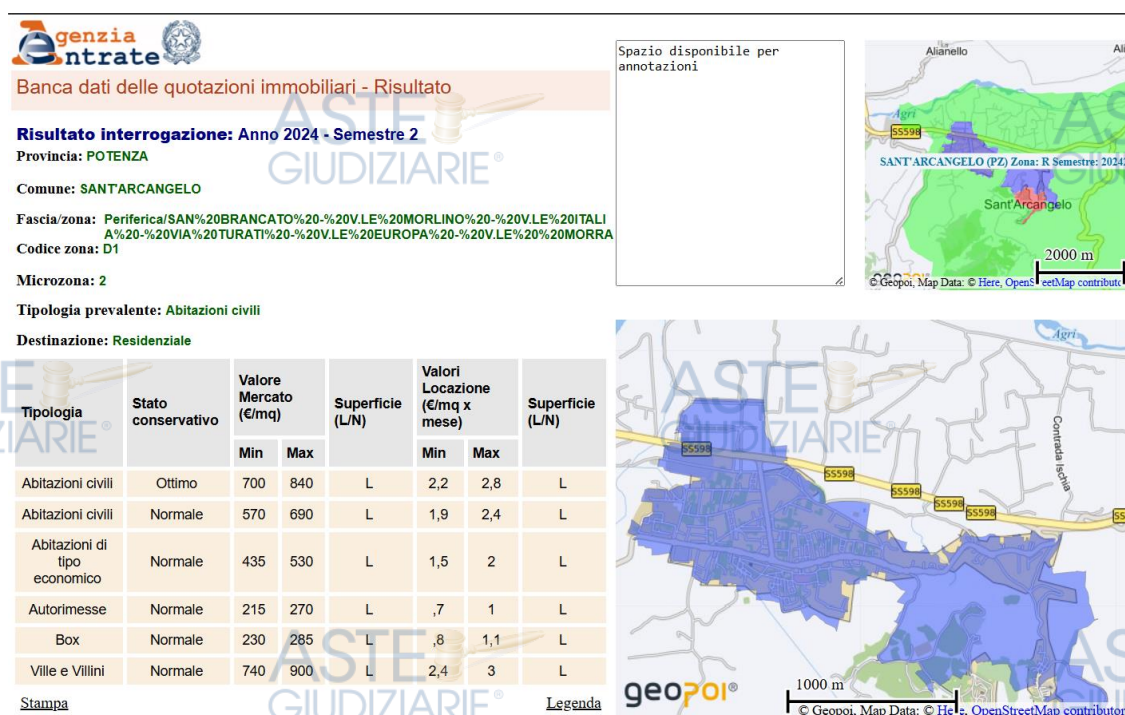


Tabella IV– Valore di mercato OMI – Uffici e studi privati

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SANTARCANGELO

Fascia/zona: Periferica/SAN%20BRANCATO%20-%20V.LE%20MORLINO%20-%20V.LE%20ITALIA%20-%20VIA%20TURATI%20-%20V.LE%20EUROPA%20-%20V.LE%20MORRA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	400	550	L	1,2	1,8	L

Stampa

Legenda

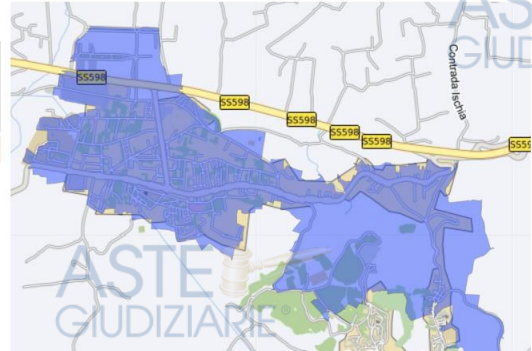
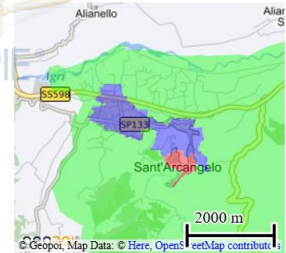
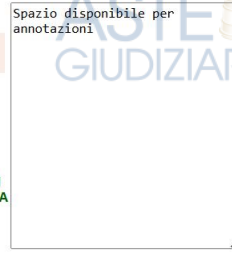


Tabella V – Valore di mercato OMI – Negozi

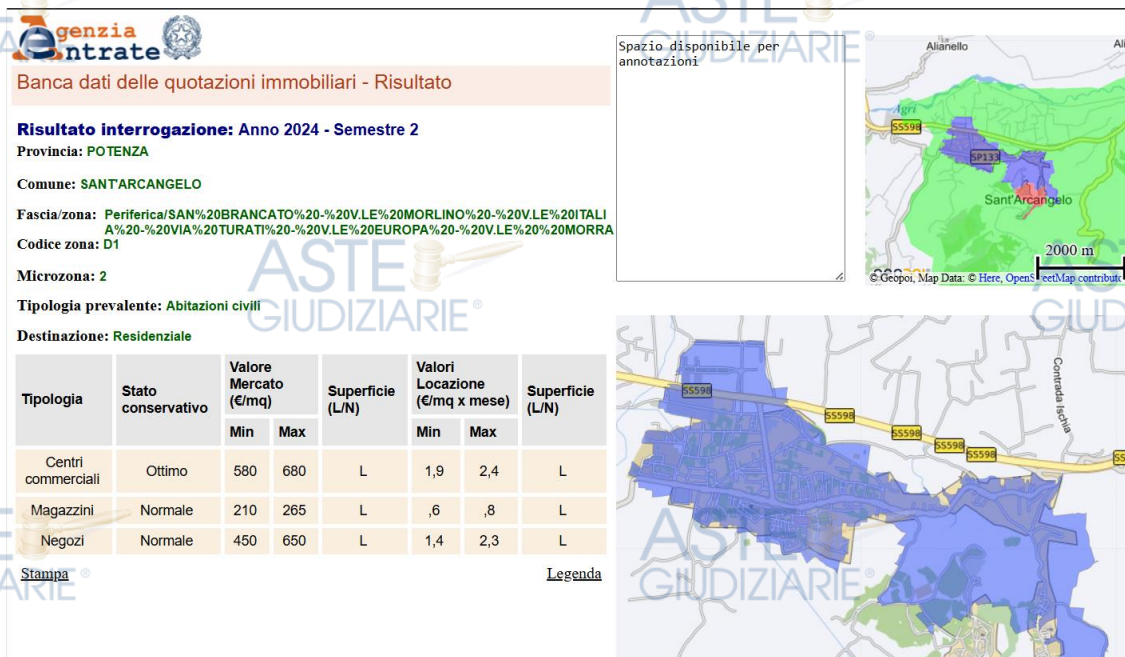
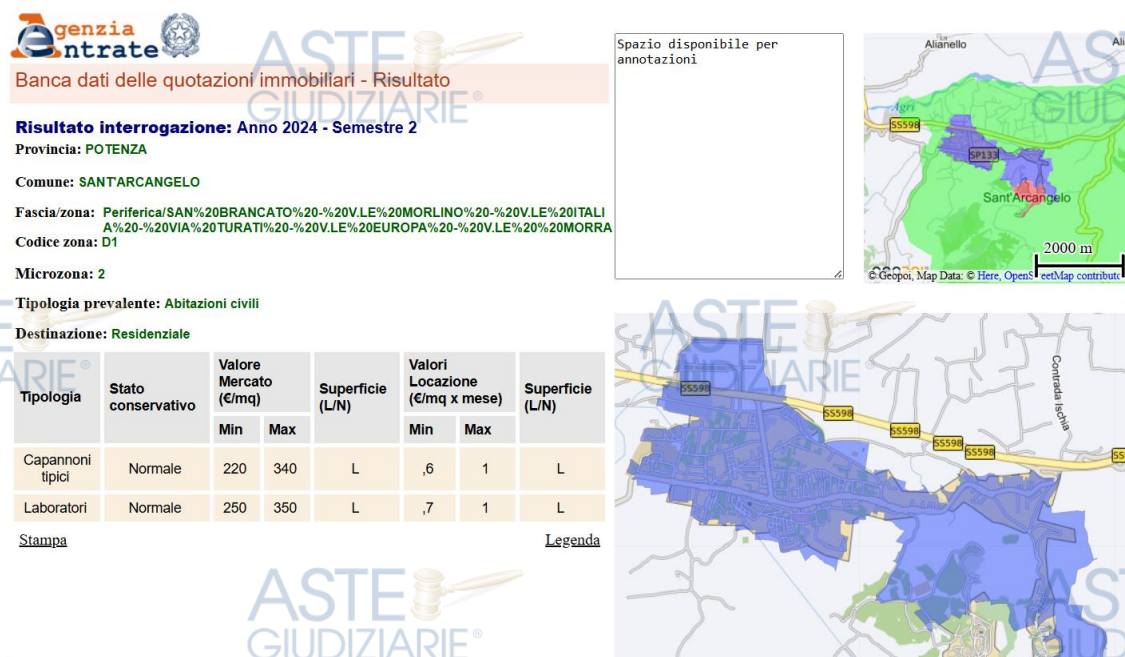


Tabella VI – Valore di mercato OMI –Laboratori per arti e mestieri



Accessibilità

Si precisa che l'area pertinenziale ai singoli edifici si presenta come un'unica particella (n. 2117) comune ai tre fabbricati. (campitura azzurra di Figura n. 9). Pertanto è necessario operare un frazionamento al fine di delimitare l'area pertinenziale ai singoli edifici oggetto di pignoramento. Nello specifico, al fine di NON creare servitù, si ritiene opportuno procedere con il frazionamento dell'area pertinenziale all'edificio

n. 1 e dell'area pertinenziale all'edificio n. 2. L'edificio n.1, successivamente al frazionamento, presenterà un unico accesso. Figura n. 9.

(Si precisa che l'area pertinenziale al fabbricato n.1 campita di colore giallo in figura è orientativa, pur essendo pari alla metratura dell'area pignorata).



Figura 9_Areee pertinenziali ed accessi ai fabbricati oggetto di pignoramento

L'edificio n. 2 conserverà il doppio accesso (pedonale e carrabile) da Via Alcide De Gasperi, l'uno posizionato sul fronte Ovest, l'altro sul fronte Sud. La porzione di area pertinenziale allo stesso edificio è difatti già delimitato da cancellate anche internamente, rendendolo autonomo rispetto al resto dell'area. Anche in questo caso si dovrà procedere con un frazionamento, secondo un'area che sarà pressoché uguale all'area tratteggiata in Figura n.9.

EDIFICIO N.1

La stima riguarda una struttura in corso di costruzione il cui inizio dei lavori è risalente agli anni ottanta.

Il procedimento utilizzato seguirà la stima dell'edificio come se fosse stato regolarmente ultimato, utilizzando dei coefficienti di svalutazione in base alle opere ancora da realizzare. Per la determinazione del valore del bene regolarmente terminato, verranno utilizzati i metodi sopra esposti. Il complesso immobiliare, parzialmente realizzato, ha l'aspetto di una tipica palazzina residenziale costruita con quattro piani con annesso sottotetto ed un piano seminterrato. Completa il bene la presenza di una area esterna parzialmente ultimata e fruibile. Relativamente alla destinazione degli spazi si farà riferimento alla C.E. N. 4 del 1979, la quale prevede il piano seminterrato destinato a cantina e garage, i piani superiori con destinazione residenziale, mentre il sottotetto avrà destinazione magazzino/mansarda.

Le opere ancora da realizzare e necessarie per completare la costruzione sono le tramezzature, gli intonaci interni, i pavimenti, i rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, parte delle ringhiere e buona parte delle opere impiantistiche.

Dopo aver determinato il valore del bene come se fosse regolarmente ultimato, mediante i metodi di stima prima esposti, si procede al calcolo del valore della costruzione non ancora ultimata utilizzando la seguente formula:

$$V_C = V_t \times k$$

Dove:

V_C è il valore della costruzione non ancora ultimata;

V_t è il valore della costruzione terminata;

k è il coefficiente di svalutazione.

Essendoci livelli ad uno stato più avanzato rispetto ad altri si è proceduto ad effettuare una differenziazione caso per caso. Inoltre si è tenuto conto anche dell'area pertinenziale esterna e del suo livello di completamento.

Pertanto, per i Lotti costituenti l'edificio n. 1 si avrà quanto riportato in Tabella VII.

A tali valori andrà detratto il costo relativo al frazionamento dell'area pertinenziale, nonché il costo relativo alla pratica urbanistica da presentare al Comune di Sant'Arcangelo utile per ultimare i lavori, ovvero per sanare le difformità relative ai lavori già eseguiti. Inoltre, per il bene ubicato al piano terzo, ad oggi censito al sub. 20 è necessaria anche la variazione catastale dal momento che lo stesso, come gli altri, non risulta essere ultimato.

I valori di mercato dei singoli Lotti vengono riportati nella Tabella VIII.

Tabella VII – Valore di mercato Lotti Edificio n.1

EDIFICIO N.1					
CATEGORIA	LOTTO	superficie commerciale [mq]	Quotazione [€/mq]	Coef. Di svalutazione	Valore [€]
BOX/CANTINA	LOTTO N. 1	300	247	0,410	43.690,00
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	LOTTO N. 2	300	690	0,345	135.596,80
	LOTTO N. 3	308	690	0,352	137.771,20
	LOTTO N. 4	308	690	0,334	141.491,20
	LOTTO N. 5	308	690	0,334	141.491,20
MANSARDA	LOTTO N. 5a	300	240	0,460	38.878,00
TOTALE					638.918

Tabella VIII – Valore di mercato Lotti Edificio n.1 con riduzione per difformità riscontrate

EDIFICIO N.1		
CATEGORIA	LOTTO	Valore [€]
BOX/CANTINA	LOTTO N. 1	42.690,00
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	LOTTO N. 2	134.596,80
	LOTTO N. 3	136.771,20
	LOTTO N. 4	140.491,20
	LOTTO N. 5	140.491,20
MANSARDA	LOTTO N. 5a	37.878,00
TOTALE		632.918

EDIFICIO N.2

Per determinare il valore di tale edificio si procede con i metodi prima esposti, valutando inoltre i relativi coefficienti di merito dei relativi immobili. (Figure n. 10-25). A tal riguardo si precisa che relativamente allo stato di occupazione dei beni, si è indicato un coefficiente riduttivo per i soli immobili risultanti locati, con contratti regolarmente registrati ed attualmente in essere, all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Potenza, in data **antecedente** la notifica del pignoramento ai debitori (30.05.2025). Per tutti gli altri immobili non si è applicato alcun coefficiente riduttivo.

Tutti i contratti registrati all’Agenzia delle Entrate si riportano per completezza all’interno dell’Allegato n. 2.

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Posizioni	intermedie	0%

Figura 10_coefficienti di merito Lotto n. 10-12

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 11_coefficienti di merito Lotto n. 14

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-10%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 12_coefficienti di merito Lotto n. 15

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Posizioni	intermedie	0%

Figura 13_coefficienti di merito Lotto n. 16

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano secondo	-3%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	mista	0%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 14_coefficienti di merito Lotto n. 17

Coefficienti di merito		
Stato locativo	locato	-20%
Piano	piano secondo	-3%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 15_coefficienti di merito Lotto n. 18

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano secondo	-3%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	mista	0%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 16_coefficienti di merito Lotto n. 19

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano secondo	-3%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 17_coefficienti di merito Lotto n. 20

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano secondo	-3%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 18_coefficienti di merito Lotto n. 21

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terzo	0%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 19_coefficienti di merito Lotto n. 22

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terzo	0%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	mista	0%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 20_coefficienti di merito Lotto n. 23

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terzo	0%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 21_coefficienti di merito Lotto n. 24

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano terzo	0%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	mediamente luminoso	0%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 22_coefficienti di merito Lotto n. 25

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Posizioni	intermedie	0%

Figura 23_coefficienti di merito Lotto n. 26

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piani superiori	5%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	interna	-5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 24_coefficienti di merito Lotto n. 27-30

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piani superiori	5%
Stato di conservazione	buono stato	0%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Figura 25_coefficienti di merito Lotto n. 31 e n. 32

Di seguito in Tabella si riportano i prospetti riassuntivi per i singoli Lotti costituenti l'edificio n. 2.

A tali valori andrà detratto il costo relativo al frazionamento dell'area pertinenziale, nonché il costo relativo alle pratiche edilizie e catastali evidenziate in risposta al quesito n. 4 e n. 6.

In conclusione si ha:

Tabella IX – Valore di mercato Lotti Edificio n.2

EDIFICIO N.2					
CATEGORIA	LOTTI	Coef. Di merito [%]	superficie commerciale [mq]	Quotazione [€/mq]	Valore [€]
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	LOTTO N. 14	0%	137	630	86.310,00
	LOTTO N. 15	0%	111	630	69.930,00
	LOTTO N. 17	2%	139	600	85.068,00
	LOTTO N. 18	-13%	138	600	72.036,00
	LOTTO N. 19	2%	146	630	93.819,60
	LOTTO N. 20	7%	137	630	92.351,70
	LOTTO N. 21	7%	111	630	74.825,10
	LOTTO N. 22	10%	138	600	91.080,00
	LOTTO N. 23	5%	146	630	96.579,00
	LOTTO N. 24	10%	137	630	94.941,00
	LOTTO N. 25	10%	111	630	76.923,00
	LOTTO N. 27	10%	65	600	42.900,00
	LOTTO N. 28	10%	84	600	55.440,00
	LOTTO N. 29	10%	68	610	45.628,00
	LOTTO N. 30	10%	227	620	154.814,00
	LOTTO N. 31	20%	116	600	83.520,00
	LOTTO N. 32	20%	90	600	64.800,00
UFFICI E STUDI PRIVATI	LOTTO N. 10	0%	329	475	156.275,00
	LOTTO N. 11	0%	189	450	85.050,00
	LOTTO N. 12	0%	108	450	48.600,00
	LOTTO N. 16	0%	284	475	134.900,00
	LOTTO N. 26	0%	141	475	66.975,00
NEGOZI E BOTTEGHE	LOTTO N. 6	0%	114	550	62.700,00
	LOTTO N. 7	0%	153	550	84.150,00
	LOTTO N. 8	0%	176	550	96.800,00
	LOTTO N. 9	-20%	124	550	54.560,00
LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	LOTTO N. 13	-5%	151	300	43.035,00
TOTALE	TOTALE				2.214.010,40

Errore. Il collegamento non è valido.

Tabella X – Valore di mercato Lotti Edificio n.2 con riduzione per difformità riscontrate

EDIFICIO N.2		
CATEGORIA	LOTTO	Valore [€]
ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	LOTTO N. 14	86.162,94
	LOTTO N. 15	69.782,94
	LOTTO N. 17	82.770,94
	LOTTO N. 18	71.888,94
	LOTTO N. 19	95.822,54
	LOTTO N. 20	92.204,64
	LOTTO N. 21	74.678,04
	LOTTO N. 22	88.782,94
	LOTTO N. 23	94.281,94
	LOTTO N. 24	92.643,94
	LOTTO N. 25	74.625,94
	LOTTO N. 27	40.602,94
	LOTTO N. 28	53.142,94
	LOTTO N. 29	43.330,94
	LOTTO N. 30	151.616,94
	LOTTO N. 31	81.222,94
	LOTTO N. 32	61.602,94
UFFICI E STUDI PRIVATI	LOTTO N. 10	156.275,00
	LOTTO N. 11	85.050,00
	LOTTO N. 12	46.450,00
	LOTTO N. 16	134.900,00
	LOTTO N. 26	64.825,00
NEGOZI E BOTTEGHE	LOTTO N. 6	60.550,00
	LOTTO N. 7	84.150,00
	LOTTO N. 8	94.650,00
	LOTTO N. 9	52.410,00
LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	LOTTO N. 13	40.885,00
TOTALE	TOTALE	2.175.310,40

QUESITO n. 10:

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Per il fabbricato n. 1 si rimanda alla Tabella VIII

Per il fabbricato n. 2 si rimanda alla Tabella X ed alle Figura n. 2, Figura n. 3, Figura n. 4, Figura n. 5, Figura n. 6 e Figura n. 7.

QUESITO n. 11:

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.

Gli immobili oggetto del presente procedimento, presenti nel fabbricato n.1 non sono occupati poiché il fabbricato, ad oggi, è in corso di costruzione, a meno del piano seminterrato il quale è utilizzato come deposito di materiale di varia natura dagli stessi debitori.

Gli immobili oggetto del presente procedimento, presenti nel fabbricato n.2 risultano così occupati:

PIANO SEMINTERRATO

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 91 occupato da xxxxxx and web gestita dal sig. XXXXXXXXXXXX xxxxx.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 92 locale vuoto
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 93 occupato dalla xxxx con sede in Sant'Arcangelo alla Via A. De Gasperi, 18. Contratto scaduto il 31.07.2024 e tacitamente rinnovato (non registrato).
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 94 occupato dalla xxxx in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni sei dal 01.04.2023 – al 31.03.2029 per un canone di locazione di 450 euro mensili.

*Contratto registrato in data antecedente la notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.

PIANO TERRA

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 86 occupato dalla società xxxxxx di Sant’Arcangelo in Via Alcide De Gasperi n. 10. Contratto scaduto il 31.05.2024 e tacitamente rinnovato (non registrato).
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 88 appartamento vuoto.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 89 appartamento vuoto.

PIANO PRIMO

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 40 appartamento vuoto.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 41 occupato xxxin virtù di contratto di locazione scaduto il 31.12.2018 e tacitamente rinnovato (non registrato).
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 42 occupato dal signor xxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.10.2023 – al 30.09.2027 per un canone di locazione di 300 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 73 occupato dalla ditta xxxxxxxxxxxx in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni sei dal 01.02.2024 – al 31.01.2030 per un canone di locazione di 450 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.

PIANO SECONDO

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 43 occupato dal signor xxxxxxxxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.06.2023 – al 31.05.2027 per un canone di locazione di 250 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva la notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 44 occupato dal xxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.04.2023 – al



31.03.2027 per un canone di locazione di 300 euro mensili. *Contratto registrato in data antecedente la notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 45 occupato dal figlio del signor XXXXXXXXXXXX xxxx.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 46 occupato xxxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.02.2024 – al 31.01.2028 per un canone di locazione di 350 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 47 occupato dal signora xxxxxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.11.2024 – al 31.10.2028 per un canone di locazione di 300 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.

PIANO TERZO

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 87 occupato dalla signora XXXXXXXXXXXX xxxx (figlia del debitore XXXXXXXXXXXX XXXX) e dal marito signor xxx.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 49 occupato dal signor xxxxx. Non si rilevano contratti.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 50 occupato dal xxxxxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.07.2024 – al 30.06.2028 per un canone di locazione di 300 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 51 occupato dalla signora xxxx (figlia del debitore XXXXXXXXXXXX xxxx) e dal marito xxxx
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 52 occupato dalla signora xxxxx in virtù di contratto di locazione scaduto in data 28.02.2024 e tacitamente rinnovato (non registrato).

PIANO QUARTO

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 78 occupato dalla signora XXXXXXXXXXXX xxx (figlia del debitore XXXXXXXXXXXX) e dal marito signor xxxxx.

- Foglio 18, p.lla 248, sub. 79 occupato dai famigliari di XXXXXXXXXXXX.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 81 appartamento vuoto.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 84 e sub. 82 occupato dal figlio di uno dei debitori congiuntamente al proprio nucleo familiare.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 83 occupato dal signor xxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.06.2024 – al 31.05.2028 per un canone di locazione di 400 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.
- Foglio 18, p.lla 248, sub. 85 occupato dal xxxxxx in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Lagonegro, stipulato per la durata di anni quattro dal 01.09.2024 – al 31.08.2028 per un canone di locazione di 250 euro mensili. *Contratto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento ai debitori del 30.05.2023.

Per tali beni è costituito un condominio, ma non vi è la figura dell'amministratore. Le spese relative alla gestione ordinaria non sono fisse, poiché variano in funzione dei consumi dell'energia elettrica e dell'acqua, i quali vengono computati di volta in volta, in base alle relative fatture. Nell'Allegato n. 4 si riporta il rendiconto delle spese ordinarie alla data del 6 maggio 2025, trasmesso dagli Uffici Amministrativi della XXXXXXXXXXXX sas, per l'anno in corso e nell'anno solare precedente. Per quanto riferito dagli stessi Uffici le spese di gestione straordinaria non vengono contabilizzate ai condomini.

QUESITO n. 12:

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto del presente procedimento non fanno parte di procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO n. 13:

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

ASTE GIUDIZIARIE® All'interno dell'Allegato n. 1 viene effettuato un raffronto tra le planimetrie rappresentanti lo stato reale dell'immobile, con la documentazione urbanistica e con la documentazione catastale.

ASTE GIUDIZIARIE® All'interno dell'Allegato n. 3 viene riportata la documentazione fotografica dei beni oggetto del presente procedimento.

QUESITO n. 14:

ASTE GIUDIZIARIE® *Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si veda Allegato n. 5.

QUESITO n. 15:

ASTE GIUDIZIARIE® *Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.e. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Creditore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO, SAMMICHELE E MONOPOLI,

ASTE GIUDIZIARIE® alla quale si è sostituita, con intervento del 30.01.2025, TULOT 64 S.R.L. con sede in ROMA (RM), e C.F. 05510250265, rappresentato e difeso dall'Avv. Apollonio Federica;

ASTE GIUDIZIARIE® *Si segnala altresì l'intervento del 24.03.2025 di INTESA SANPAOLO S.p.a., Partita IVA 11991500015, rappresentato e difeso dall'Avv. Ferdinando Izzo.*

Debitori:XXXXXXXXXX S.A.S

- ✓ Pignoramento immobiliare, trascritto a Potenza in data 30 giugno 2023, con numero di repertorio 1345, ai numeri R.G. 10871 e R.P. 8933, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO SAMMICHELE, E MONOPOLI – SOCIETA' COOPERATIVA con sede ad Alberobello e C.F. 00380000729 e contro SRL, con sede in Roccanova e C.F. 00540510765, per la quota di proprietà di 1/1;

✓ Data di notifica del pignoramento ai debitori 30.05.2023;

✓ Istanza di vendita del 12.07.2023;

✓ Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva all'interno della quale sono indicati i dati catastali dei beni pignorati.

In tale certificazione, a firma del dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datata 12 luglio 2023, si relaziona sino ad oltre venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento per i soli beni ubicati nel Comune di Sant'Arcangelo.

Per i beni ubicati nel Comune di Roccanova, in conproprietà dei fratelli XXXXXXXXXXXX, viene menzionata solo la denuncia di successione, devoluta in forza di testamento olografo, aperta il 17.02.2008 e trascritta ai nn. 10465/7978 in data 15.06.2009, attraverso la quale, XXXXXXXXXXXX xxxxx xxxxxx lascia tali beni ai figli, signori XXXXXXXXXXXX xxxx, al signor xxxx ed al signor xxxxx.

Pertanto, da tale documentazione, per gli immobili siti in Roccanova, ai sensi dell'art. 567 cpc NON risulta verificata la regolarità delle trascrizioni in favore e contro dei debitori eseguiti per il ventennio precedente al pignoramento per le seguenti due motivazioni:

1. La documentazione prodotta dal creditore si ferma alla denuncia di successione del 2008 **NON coprendo di fatto il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (30.06.2023).**
2. Non viene fatta menzione della trascrizione dell'accettazione dell'eredità degli eredi/debitori relativamente agli immobili pervenuti per successione mortis causa.

La presente RELAZIONE (composta da cinquanta pagine, venticinque figure e dieci tabelle) viene corredata da cinque allegati.

Lagonegro, 12 maggio 2025

Il Consulente
Ing. Marianna Sabella

