

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



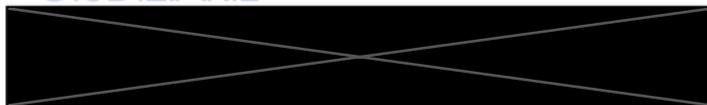
- TRIBUNALE di POTENZA -

SEZIONE CIVILE
R.G.E. n.° 35/04

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE TRA

BCCL LAURENZANA SCRL

contro



Rinvio Udiienza 08.06.2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
geom. Vito Rocco MOLINARI

Studio Tecnico geom. Vito Rocco MOLINARI - Via A. Consolini, 52 - telf. 3474828544 - email: vito.molinari@alice.it - 85100 POTENZA

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

1. OGGETTO
2. PREMESSA
3. QUESITI
4. SOPRALLUOGO
5. DESCRIZIONE IMMOBILE
6. STIMA
7. IMPORTO TOTALE STIMATO
8. INVITO AL SOPRALLUOGO
9. VERBALE DI SOPRALLUOGO
10. QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI
11. ORTOFOTO
12. STRALCIO PLANIMETRICO
13. VISURE CATASTALI
14. ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI
15. ELABORATI PLANIMETRICI STATO DI FATTO
16. ELABORATO FOTOGRAFICO
17. PARCELLA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE® promosso da
BCCL LAURENZANA SCRL

ASTE GIUDIZIARIE®

contro



R.G.E. n. 10/08

PREMESSA

In data **11.11.2011**, presso il Tribunale di Potenza Sezione Civile, era affidato al sottoscritto, geom. Vito Rocco MOLINARI, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Potenza al n.° 573, l'incarico di redigere la presente consulenza.

Dopo il giuramento di rito erano posti i seguenti quesiti :

1. dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.(estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazioni notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermare la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguarda soltanto alcuni dei beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione e completa).
2. proceda ad una sommaria descrizione del bene.
3. proceda nell'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento (segnali se già all'epoca del

pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento).

4. dica dello stato di possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo.
5. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.
6. riferisca 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.
7. riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
8. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
9. determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).
10. indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati.
11. nel caso di beni pignorati *pro quota*, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero.
12. per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato.
13. *corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero d'interno).*
14. *estratta reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*



Nei giorni successivi all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU, dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (*visure - planimetrie - mappe - conformità urbanistica* "e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico il tutto per verificare, alla data odierna , la corrispondenza o meno dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento), presso *l'Agenzia del Territorio di Potenza e Comunali di Anzi*.

Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione acquisita, e dopo aver attentamente esaminato gli atti del presente procedimento, comunicava alle parti, il tutto a mezzo di posta PEC e raccomandate con avviso di ricevimento del **21 febbraio 2012** regolarmente ricevuta dagli stessi, il giorno fissato per il prosieguo delle operazioni peritali, precisamente il giorno **05 marzo 2012 alle ore 10** .

Tale giorno, sul luogo convenuto, in *Via Angiporti Pomarici (ex Via Mario Pagano)*, *dell'abitato di Anzi* , oltre al sottoscritto, erano presenti i sigg.

- **Avv. MESSINA Gabriele (custode Giudiziario)**;



Ai convenuti veniva data lettura dei quesiti così come formulati dal G.E. al sottoscritto; gli stessi si dichiaravano disponibili a collaborare nelle operazioni peritali di rito, pertanto si dava inizio alle stesse con la compilazione del verbale di sopralluogo che si allega alla presente.

Durante il sopralluogo procedevo alla valutazione della consistenza qualitativa e quantitativa degli immobili acquisendo tutta la necessaria documentazione fotografica e le relative misurazioni occorrenti.

QUESITO 1

Dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dalla legge ex art. 567 c.p.c.(estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazioni notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consenta cioè di affermare la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguarda soltanto alcuni dei beni pignorati proceda alla stima soltanto relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa).



In riferimento a detto quesito lo scrivente riferisce che dalla documentazione in atti si è accertato la perfetta regolarità della stessa in riferimento a quanto prescritto dalla legge **ex art. 567 c.p.c.**, pertanto si può procedere alla redazione della presente CTU.

QUESITO 2

Proceda ad una sommaria descrizione del bene.

- *Gli immobili oggetto della presente sono entrambi ubicati nel **Comune di Anzi**, in pieno centro storico.*

2.1 Locale (attività commerciale) ubicato alla Via/Corso Garibaldi, 1

, già Piazza Dante Alighieri, 19 - P. T. (Foglio 36 Particella 168 sub 7)

- *Esso è ubicato alla Via /Corso Garibaldi, 1 , nella zona alta del comune di Anzi, in pieno centro storico, area prettamente commerciale, nonché nelle immediate vicinanze della Sede Comunale.*
- *Esso è parte integrante di un fabbricato/comparto di vecchia costruzione a più piani fuori terra in struttura portante in muratura il tutto ristrutturato ai sensi della L. 219/81.*
- *Esso è ubicato al piano terra di detto fabbricato/comparto.*
- *Esso è alquanto scomodo da raggiungere poiché la via di accesso risulta transitabile solo da veicoli di modeste dimensioni data l'esigua larghezza.*
- *Si accede ad esso direttamente dalla Via pubblica (Via/Corso Garibaldi), precisando che in base alla destinazione d'uso " attività commerciale ", alla data odierna viene utilizzato come " **Tabaccheria- Bar** ".*
- *Esso si compone di:*
 - *Piano terra (attività commerciale) con annesso bagno e scala di accesso al piano primo ,tutto così suddiviso:*
 1. *Sala vendita di mq. 20.50;*
 2. *Bagno di mq. 2.60;*
 3. *Vano scala di mq. 0.90*

- Piano primo adibito a magazzino/deposito diviso in due vani con bagno (non funzionante), così suddiviso:

1. Vano 1 di mq. 9.00;
2. Bagno non funzionante mq. 1.30;
3. Vano 2 di mq. 13.70.

- Le finiture interne sono del tipo " civile per l'attività commerciale " mentre del tipo economico e popolare per il piano primo " deposito " :

ATTIVITA' COMMERCIALE

- Intonaco civile sulle pareti.
 - Pavimento in monocottura.
 - Infissi esterni in alluminio.
 - Bagno rivestito con piastrelle maiolicate.
 - La bussola interna (vano bagno) è in legno.
 - Le pitture sono realizzate in spatolato.
 - Impianto elettrico conforme alla legge 46/90.
- La superficie calpestabile è pari a mq. 24.00.
 - La superficie commerciale è pari a mq. 27.00.
 - L'altezza utile interna del locale è pari ad H. 2.60.

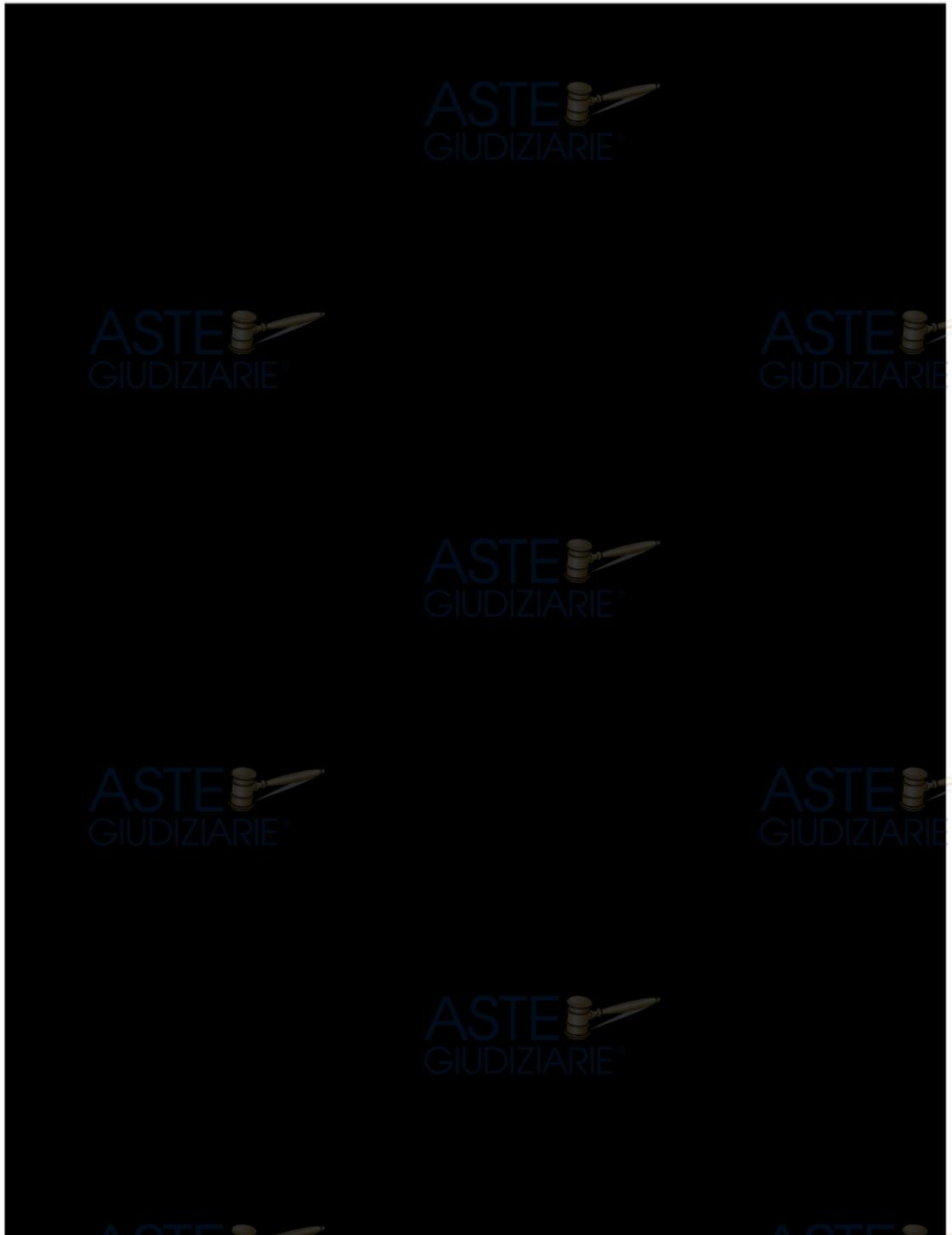
DEPOSITO

- Intonaco civile di vecchia fattura sulle pareti.
 - Pavimento in monocottura di vecchio stampo e di varia tipologia.
 - Infissi esterni in legno.
 - La bussola interna è in legno.
 - Pittura a ducotone.
 - Impianto elettrico da rivedere.
- L'altezza utile interna del locale è pari ad H. 2.00.
 - La superficie calpestabile è pari a mq. 24.00.



- *La superficie commerciale è pari al 50% del valore commerciale di quello stimato per il locale commerciale, per cui avremo che la superficie commerciale vendibile è pari a mq. 13.50.*
- *Esso confina con Via/Corso Garibaldi, Via Cavour, Piazza Dante Alighieri, proprietà Romano, salvo altri.*

Sia il comparto che il locale in oggetto, fatta eccezione per il locale "deposito" che è in un mediocre stato d'uso e manutenzione, sono in un ottimo stato d'uso e manutenzione.



QUESITO 3

Proceda nell'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento (segnali se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed indichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento).

- *In fase di identificazione catastale si è accertato che i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, fatta eccezione per le planimetrie catastali che non corrispondono allo stato dei luoghi e per l'immobile di cui al punto 2.2 che per Variazione e Modifica Identificativo ed Allineamento Mappe, viene individuato catastalmente come appresso riportato:*

Immobile di cui al punto 2.1

- Foglio 36 Particella 168 sub 7 - Cat. C/1 - Cl. 3 - mq. 24 - Rendita € 153.70 (Piazza Dante Alighieri, 19 - P T).



QUESITO 4

Dica dello stato di possesso del bene; in particolare se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo.

Alla data odierna, gli immobili sono utilizzati e pertanto ne detengono il pieno possesso i sigg.



QUESITO 5

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.



In riferimento al regime patrimoniale si è accertato che i sig.:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tutto come accertato dallo scrivente presso gli uffici Comunali.

QUESITO 6

Riferisca 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Gli immobili in oggetto non sono gravati da formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e nello specifico di natura condominiale, di carattere storico o artistico, di carattere paesaggistico - ambientale.

QUESITO 7

Riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli e oneri di natura condominiale, che saranno cancellati.

QUESITO 8

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Gli edifici e le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in conformità a tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di Anzi (L. 219/81)

QUESITO 9

Determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche).

Al fine di stabilire il più probabile **valore venale o di libero mercato** (valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda

ed offerta, in una libera contrattazione) cui possono essere compravenduti i beni in oggetto,

bisogna tener conto principalmente :

- **per i fabbricati** stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale garage o posto auto antistante e circostante ad esso, ascensore, cortile di proprietà, ecc. .
- **per i fabbricati - locali commerciali** stato di manutenzione e conservazione, vetustà, esposizione, superficie, ubicazione rispetto al centro abitato, eventuale spazio all'aperto per consumazioni ed altro, ecc. .

Il procedimento che si andrà ad adottare sarà quello **sintetico-comparativo**, metodo che si basa sulla comparazione con altri beni simili e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro cui collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibili similari a quelli oggetto di valutazione.

In riferimento al caso specifico, non sembrano esistere elementi concettuali preclusivi all'applicabilità del metodo **sintetico-comparativo**, visto che gli unici dati di confronto sono stati reperiti **presso la banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2011**, unica fonte reale ed ufficiale.

I valori rilevati dall'Agenzia del Territorio per la valutazione degli immobili in oggetto (come da tabella allegata) sono i seguenti:

- Fascia/zona: centrale
- zona B1
- microzona Catastale n.° 1
- Stato conservativo : normale

ATTIVITA' COMMERCIALE

- Valore minimo €/mq 410
- Valore massimo €/mq 590

ABITAZIONI RESIDENZIALI PER CIVILI ABITAZIONI

- Valore minimo €/mq 450
- Valore massimo €/mq 600

ASTE GIUDIZIARIE® in riferimento a quanto innanzi avremo che il valore da utilizzare per il calcolo del valore venale degli immobili in oggetto sarà quello che si otterrà dalla media dei valori di cui prima, più precisamente avremo

ATTIVITA' COMMERCIALE Valore medio..... = € 500

ABITAZIONE Valore medio..... = € 525

Per il calcolo del prezzo base di vendita degli immobili in oggetto viene presa in considerazione la Superficie Netta/Commerciale (calpestabile) per le abitazioni a cui viene sommata ove ve ne sia la SNR (terrazzi/balconi) ridotta ad un terzo della superficie totale, e del 50% dei depositi/magazzini, ecc. ,per cui avremo:

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 2.1

Attività Commerciale (ubicata in Piazza Dante Alighieri, 19 del comune di Anzi foglio 36 particella 168 sub 7)

- Superficie commerciale attività commerciale Mq. 27.00
- Superficie commerciale deposito 50%.....Mq. 13.50

Totale superficie commerciale.....Mq. 40.50

Valore dell'immobile al momento della stima

Mq. 40.50 x € 500 = € 20.250

QUESITO 10

Indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati.

Da quanto accertato e dalle caratteristiche degli immobili si può procedere alla vendita in lotti separati.

QUESITO 11

Nel caso di beni pignorati *pro quota*, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero.

QUESITO 12

Per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato.

In riferimento al giusto canone quale potrebbero essere locati gli immobili in oggetto (Attività Commerciale ubicata alla Piazza Dante Alighieri e Via Angiporti Pomarici ex Via Mario Pagano del comune di Anzi) , lo scrivente, dagli accertamenti effettuati in loco ,presso gli abitanti della stessa zona nonché presso l'ufficio tecnico comunale di Anzi ha accertato che immobili simili a quello in oggetto vengono/sono stati locati **ad un prezzo medio mensile pari a**

- **Attività Commerciale ad €/mese = € 200**
- **Abitazione € 250 .**



- FORMAZIONE LOTTI -

- LOTTO " A " -

- **Immobile di cui al punto 2.1 – ATTIVITÀ COMMERCIALE** ubicata in Via/Corso Garibaldi, 1
, già Piazza Dante Alighieri, 19, del comune di Anzi.

Dati Catastali

- Foglio 36 Particella 168 sub 7 - Cat. C/1 - Cl. 3 - mq.24 -
Rendita € 153.70 (P.zza Dante Alighieri, 19 - P.T.);

Intestazione Catastale:



Confini Catastali.

- Esso confina con Via/Corso Garibaldi, Via Cavour, Piazza
Dante Alighieri, proprietà [redacted] salvo altri.

- VALORE DEL BENE... (€ 20.250_)in c.t. € 20.000 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

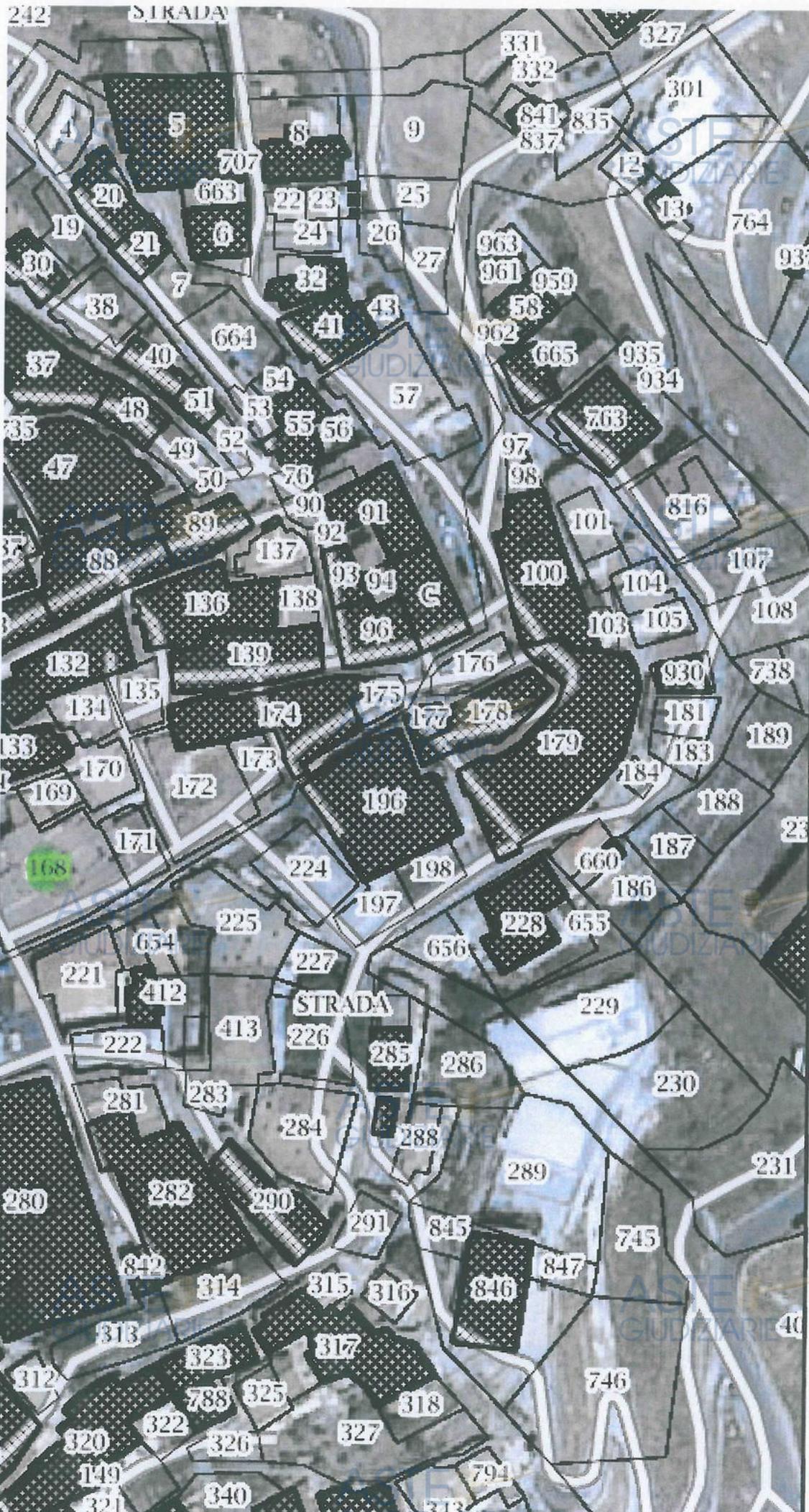
ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto è in grado di riferire il sottoscritto, restando a disposizione per ogni ulteriore

chiarimento.
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
Geom. Vito Rocco MOLINARI
ASTE
GIUDIZIARIE®



**Regione
Basilicata**

RG.10/08
ASTE GIUDIZIARIE®

**Espropriazione
Immobiliare BCCL
Laurenzana contro
Sarli-Cutro**

Legenda

Servizio Catastale

Fabbricati

Terreni

Particelle

Limiti comunali



Toponimi



La presente stampa non riveste carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficialità. Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica dei dati utilizzati.