

TRIBUNALE DI POTENZA
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
FBS SpA / s.r.l. - S.p.A. - Tribunale, n. 42 / 2016 R. G. E..

- Premessa pag. 02
- Accertamenti preliminari e sopralluoghi pag. 03
- Verifica della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ pag. 03
- Parte Unica – Risposta ai quesiti:
- QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento pag. 04
- QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto pag. 06
- QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato pag. 22
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto pag. 22
- QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in
relazione al bene pignorato pag. 23
- QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo
edilizio ed urbanistico pag. 24
- QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile pag. 24
- QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 24
- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale pag. 24
- QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo pag. 25
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione
dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso pag. 25
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni pag. 25
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili
pignorati per la sola quota pag. 25
- QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe
e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di
matrimonio pag. 25
- Conclusioni pag. 25
- Nota – specifica pag. 28

Allegati (a motivo delle sue grandi dimensioni, l'allegato D viene depositato con un invio a parte):

Allegato A – Verbale di accesso;

Allegato B – Numero 20 fotografie degli immobili pignorati;

Allegato C – Piante e visure catastali, degli immobili;

Allegato D – Documentazione ottenuta dai Pubblici Uffici ed altra documentazione di supporto;

Allegato E – Relazione tecnica senza l'indicazione del nome dell'esecutato, di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa e dei dati catastali, atta ai fini della pubblicazione su internet. Versione PDF e WORD.

Relazione tecnica d'ufficio

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare
FBS SpA contro =====, n. 42/2016 R. G. E..



Premessa

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare, pendente presso l'Onorevole Tribunale di Potenza, tra Banca FBS SpA contro =====, n. 42/2016 R. G. E., il G. E. Dott.ssa Di Gennaro Daniela, con Provvedimento del 03 maggio 2018 (con decreto del Giudice dell'Esecuzione, di fissazione dell'Udienza ex art. 569 c.p.c. (Udienza stabilita dal Giudice dell'Esecuzione per il 16 ottobre 2018) del 03 maggio 2018), nominava esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Geometra Basta Giancarlo, conferendo allo stesso l'incarico con modalità telematiche, autorizzando inoltre

“a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Il giudice concede termine sino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di **cause oggettive** che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – **prima della scadenza del termine** – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'**assoluta necessità della tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

Il giudice dispone altresì che l'esperto stimatore depositi altresì, almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, una **COPIA CARTACEA** della relazione di stima e degli allegati.

Il giudice accorda all'esperto l'acconto di euro 500,00 che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo.”.

(quanto sopra “virgolettato” ed in carattere tipografico *corsivo* è stato estratto dal Provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 03 maggio 2018; si veda il detto Provvedimento, posto per comodità di consultazione all'allegato D della presente relazione tecnica)

Il sottoscritto, in data 14 maggio 2018, provvedeva con modalità telematiche e secondo le indicazioni date, come Disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel Provvedimento di nomina del 03 maggio 2018, a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il relativo Giuramento (si veda il detto Giuramento, posto per comodità di consultazione all'allegato D della



presente relazione tecnica).

Accertamenti preliminari e sopralluoghi

Esaminati gli Atti del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed ottenere, dai Comuni di Lavello (PZ) (documentazione tecnica degli immobili pignorati e documentazione anagrafica e dello Stato Civile dell'esecutato) e di Venosa (PZ) (documentazione anagrafica e dello Stato Civile dell'esecutato) la necessaria documentazione tecnica ed altra documentazione richiesta dal Giudice per l'adempimento dell'incarico ricevuto; tale documentazione veniva anche inviata alle Parti interessate a mezzo di posta elettronica certificata del 28 e del 31 maggio 2018.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed ottenere dal Catasto di Potenza, in data 16 maggio 2017, le planimetrie catastali degli immobili, ed in data 17 maggio 2017, le Visure e la mappa catastale.

Successivamente, in data 13 giugno 2018, unitamente al Custode Giudiziario (il quale ha provveduto ad inviare formale avviso agli interessati), il sottoscritto effettuava il necessario accesso agli immobili, in occasione del quale effettuava le necessarie rilevazioni e fotografie, atte all'espletamento dell'incarico ricevuto (si veda il Verbale di accesso, posto all'allegato A della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, il quale è stato anche inviato alle Parti interessate a mezzo di posta elettronica certificata del 13 giugno 2018).

Le risultanze del lavoro del sottoscritto, sono riportate nella presente relazione tecnica ed illustrate sulle allegate planimetrie e visure catastali, con l'ausilio dell'allegata documentazione fotografica e di tutta la documentazione posta in allegato (per l'attività svolta, si veda in particolare la documentazione di supporto, posta all'allegato D della presente relazione tecnica).

Esaminati gli Atti, effettuati i sopralluoghi e le necessarie ricerche documentali e tecniche, presso l'Agenzia del Territorio di Potenza (Catasto) e presso gli Uffici Pubblici dei Comuni di Lavello (PZ) e di Venosa (PZ), il sottoscritto espone le risultanze del suo lavoro nella presente relazione tecnica.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.**, per i quali si relaziona quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di relazione ipocatastale, che si pone anche all'allegato D della presente relazione tecnica.

La relazione ipocatastale in questione, copre dichiaratamente il periodo temporale tra la data del 20/08/1983 e la data del 01/07/2015, coprendo il ventennio antecedente la data di Trascrizione del Pignoramento immobiliare solo fino alla data del 01/07/2015; la Trascrizione del Pignoramento è avvenuta in data 08/04/2016, Registro Generale n. 5774, Registro particolare n. 4921.

Dalla detta relazione ipocatastale risulta quanto segue:

ISCRIZIONI:
negative.

TRASCRIZIONI A FAVORE:

Art. 11261/6927 del 18/05/2007 – Atto Carretta Francesco del 20/04/2007. Acquisto.

A favore di

Sig. ===== per i diritti di ½

Sig. ===== per i diritti di $\frac{1}{2}$

contro

Soc. ===== srl sede Lavello

- abitazione in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/2, cat. A/3, vani 6,00, pT;
- locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/27, cat. C/6, mq. 10,00, pS1;
- locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/54, cat. C/2, mq. 8,00, pS2.

TRASCRIZIONI CONTRO:

negative.

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

- 1) diritti di $\frac{1}{2}$ sull'abitazione in Lavello alla Via G. Robbe in catasto al fl. 55 p.lla 1120/2 cat. A/3 vani 6,00 pT;
- 2) diritti di $\frac{1}{2}$ sul locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/27, cat. C/6, mq. 10,00, pS1;
- 3) diritti di $\frac{1}{2}$ sul locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/54, cat. C/2, mq. 8,00, pS2.

Pervenuti per atto Carretta Francesco del 20/04/2007, trascritto agli art. 11261/6927, del 18/05/2007. Liberi da vincoli pregiudizievoli.

Nella detta relazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati; non sono indicati i dati storici catastali degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, pertanto, ha proceduto all'acquisizione dello stesso, dal quale risulta che lo stato civile dell'esecutato è di: CELIBE.

Parte Unica – Risposta ai quesiti

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

DIRITTI REALI

Quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, della proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

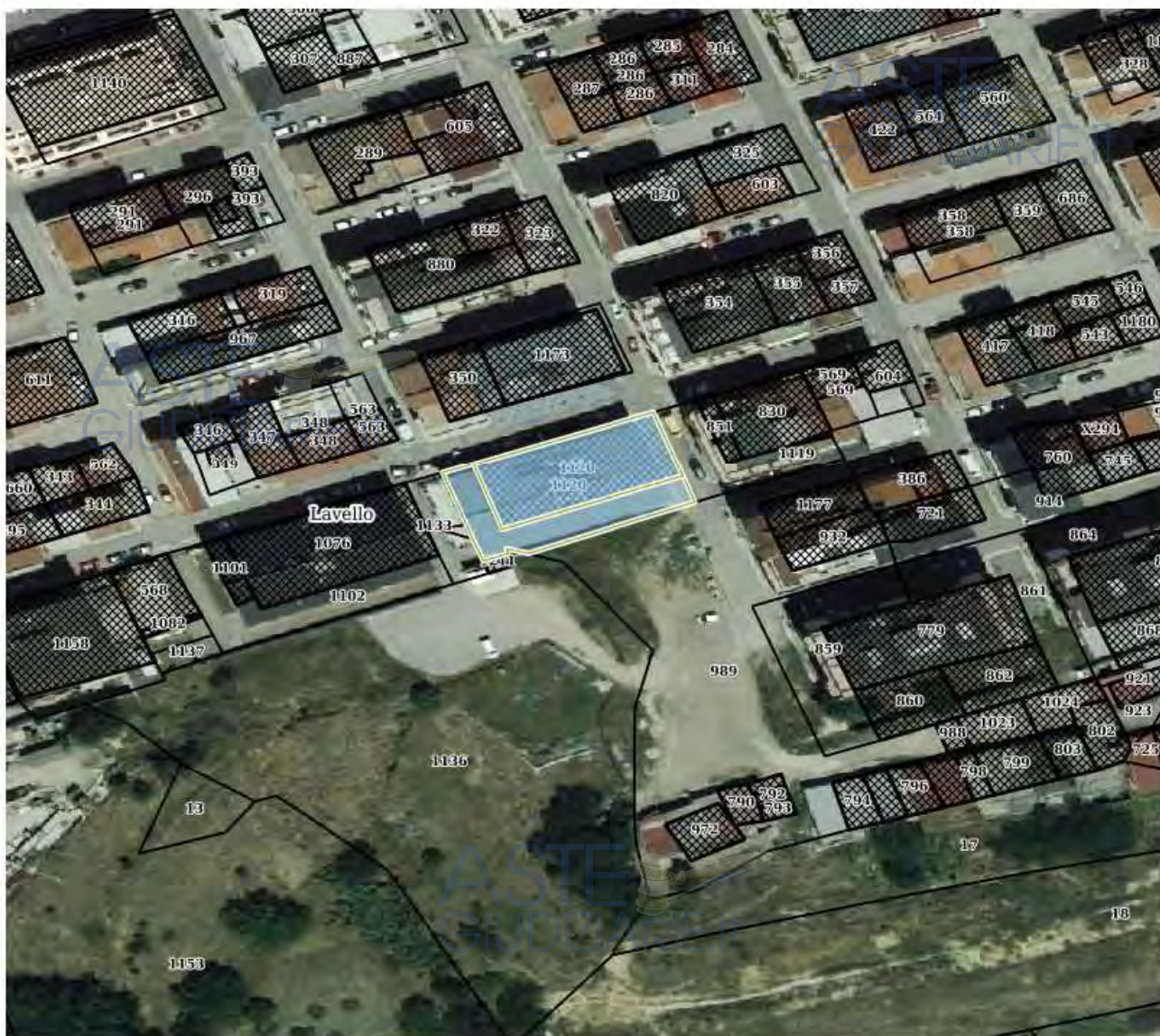
BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

FABBRICATI per i diritti di $\frac{1}{2}$:

- 1) Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, abitazione, Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani;
- 2) Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S1, consistenza 10,00 metri quadrati;
- 3) Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, deposito, Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati.

Si veda la seguente sovrapposizione della mappa catastale alle ortofoto, tratta dal sito RSDI

della Regione Basilicata (sovrapposizione posta anche all'allegato C della presente relazione tecnica):



L'immobile in questione costituisce UNICO LOTTO, in quanto esso è composto da un appartamento e dalle sue due pertinenze, costituite da un piccolo locale deposito/cantina e da un posto macchina esclusivo all'interno di una autorimessa collettiva, tutti insistenti all'interno di un fabbricato condominiale; esso confina con:

a) appartamento (Foglio 55 particella 1120 subalterno 2)

confini: vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54, subalterno 4, subalterno 5, subalterno 6 e proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello.

b) posto macchina esclusivo (Foglio 55 particella 1120 subalterno 27)

confini: subalterno 28, subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda.

c) locale deposito (Foglio 55 particella 1120 subalterno 54)

confini: subalterno 53, subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

da 27 a 54, Via Balda e proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello.

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

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

FABBRICATI per i diritti di 1/2:

- 1) Comune di Lavello 85024, via Giovanni Robbe, n. 67, abitazione, Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani;
- 2) Comune di Lavello 85024, via Balda, n. 20, autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati;
- 3) Comune di Lavello 85024, via Giovanni Robbe, n. 67, deposito, Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, così come sopra catastalmente identificati, insistono al piano terra (abitazione) ed al piano secondo sottostrada (posto auto esclusivo e deposito/cantina) di un fabbricato condominiale, distaccato dagli altri fabbricati circostanti, composto da due piani sottostrada, da un pianterreno, piano primo, piano secondo e piano terzo; il fabbricato nel suo complesso versa in normali condizioni di manutenzione.

ABITAZIONE (Foglio 55 particella 1120 subalterno 2):

Tipologia: abitativa.

Ubicazione: Comune di Lavello (PZ), Via G. Robbe, n. 67, piano terra, interno 1, scala 1.

Accessi: un accesso condominiale dalla Via G. Robbe, n. 67 ed un accesso autonomo dalla stessa pubblica Via, praticabile attraverso il terrazzo, il quale conduce all'accesso da un vano letto.

Pertinenze: vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.); i costi per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica si stimano in euro 500,00.

Le caratteristiche salienti dell'immobile urbano in questione, sono:

L'abitazione oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare, così come sopra identificata, è composta dall'ingresso, da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, dal vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 349 centimetri circa (metri lineari 3,49).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato.

L'abitazione possiede tutti i normali impianti tecnologici quali, quello idrico, fognario ed elettrico, mentre per quanto attiene l'impianto di riscaldamento presente, questo è costituito da impianto autonomo, formato da una vetusta caldaia murale a gas collocata sul terrazzo e da termosifoni in ghisa e, considerata la sua vetustà, esso non dà la garanzia di un suo effettivo buon funzionamento.

La porta di ingresso dell'abitazione è costituita da una porta blindata, incompleta nel

rivestimento interno, le porte interne sono in legno tamburato e le finestre sono in legno e sono dotate di vetrocamera.

L'appartamento non ha mai beneficiato di una ristrutturazione e/o manutenzione.

L'immobile possiede normali condizioni generali di manutenzione e, pertanto, necessita di una manutenzione di tipo ordinario, oltre che della revisione degli impianti tecnologici presenti, interventi tutti atti a riportare l'immobile ad un normale stato di manutenzione, per l'uso adatto ad una normale abitabilità.

Si vedano le fotografie da numero 01 a numero 14, poste qui di seguito ed all'allegato B, e la planimetria, posta all'allegato C, della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

POSTO AUTO ESCLUSIVO (Foglio 55 particella 1120 subalterno 27):

Tipologia: autorimessa collettiva (porzione).

Ubicazione: Comune di Lavello (PZ), Via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada.

Accessi: un accesso condominiale dalla Via Balda, n. 20, praticabile attraverso la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54.

Pertinenze: subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54.

Le caratteristiche salienti dell'immobile urbano in questione, sono:

Il posto auto in questione è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra su due lati e da murature, di cui una perimetrale del fabbricato, sugli altri due lati.

L'altezza netta interna del posto auto è pari a 260 centimetri circa (metri lineari 2,60).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato.

L'immobile versa in discrete condizioni generali di manutenzione e, pertanto, necessita di una manutenzione di tipo ordinario, interventi tutti atti a riportare l'immobile ad un normale stato di manutenzione, per l'uso adatto ad una normale usabilità.

Si vedano le fotografie da numero 15 a numero 17, poste qui di seguito ed all'allegato B, e la planimetria, posta all'allegato C, della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

DEPOSITO (Foglio 55 particella 1120 subalterno 54):

Tipologia: deposito/cantina.

Ubicazione: Comune di Lavello (PZ), Via G. Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada.

Accessi: un accesso condominiale dalla Via G. Robbe, n. 67, praticabile attraverso il vano scala condominiale catastalmente identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, ed attraverso la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54.

Pertinenze: subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25 e subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54.

Le caratteristiche salienti dell'immobile urbano in questione, sono:

Il deposito in questione è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo.

L'altezza netta interna del deposito è pari a 260 centimetri circa (metri lineari 2,60).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato.

L'immobile versa in discrete condizioni generali di manutenzione e, pertanto, necessita di una manutenzione di tipo ordinario, interventi tutti atti a riportare l'immobile ad un normale stato di manutenzione, per l'uso adatto ad una normale usabilità.

Si vedano le fotografie da numero 18 a numero 20, poste all'allegato B, e la planimetria, posta all'allegato C, della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Dati metrici degli immobili da stimare (si vedano le planimetrie poste all'allegato C):

Tabella delle superfici nette e commerciali degli immobili:

(per i dettagli di calcolo, si veda il file denominato "calcoli-di-stima-immobiliare.pdf" posto all'allegato C della presente relazione tecnica)

<i>Unità immobiliare urbana</i>	<i>Unità</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione al pianterreno			
(ingresso)	Mq.	11,80	
(pranzo-cucina)	Mq.	23,70	
(camera da letto)	Mq.	15,00	
(camera da letto)	Mq.	8,90	
(camera da letto)	Mq.	9,00	
(bagno)	Mq.	5,40	
(w.c.)	Mq.	3,10	
(ripostiglio)	Mq.	1,50	
(disimpegno)	Mq.	6,10	
(balcone)	Mq.	5,00	
(balcone)	Mq.	4,90	
(terrazzo)	Mq.	65,90	
TOTALE	Mq.	160,30	101.12
Posto auto esclusivo al piano S2			
(area)	Mq.	11,30	
TOTALE	Mq.	11,30	6.22
Deposito al piano S2			
(deposito)	Mq.	7,80	
TOTALE	Mq.	7,80	2.00
TOTALE GENERALE	Mq.	179,40	109.34

Fotografie degli immobili:

Fotografia_01 facciata principale



Fotografia_02 ingresso Via Giovanni Robbe, n. 67



Fotografia_03 ingresso privato, attraverso il terrazzo, dalla Via Giovanni Robbe



Fotografia_04 Facciata e ingresso posto auto, Via Balda n. 20

Fotografia_04 facciata e ingresso posto auto, Via Balda n. 20



Fotografia_05 atrio condominiale



Fotografia_06 ingresso appartamento (foto dal vano scala)



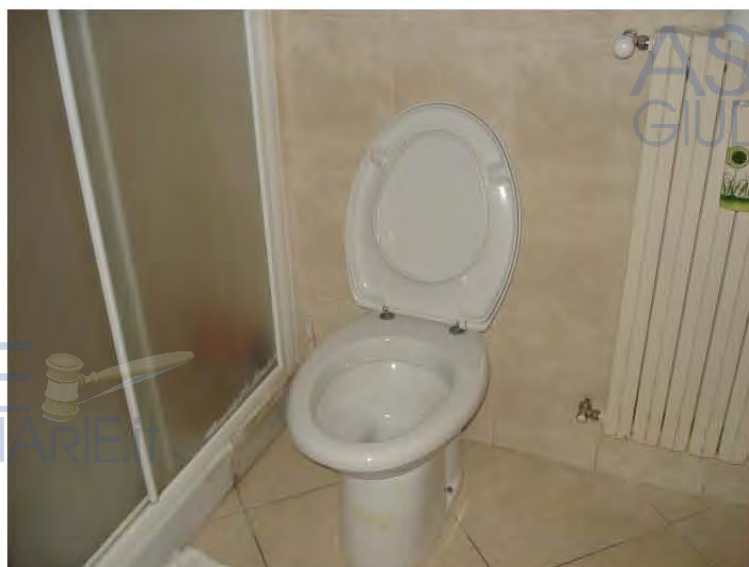
Fotografia_07 ingresso appartamento (foto dall'interno)



Fotografia_08 bagno



Fotografia_09 w.c.



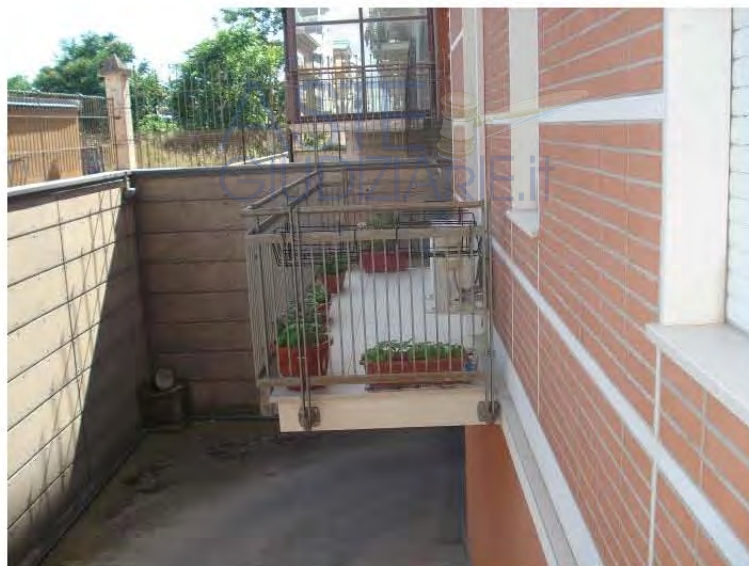
Fotografia_10 pranzo-cucina



Fotografia_11 balcone accessibile dal vano pranzo-cucina



Fotografia_12 balcone accessibile dalla camera da letto principale



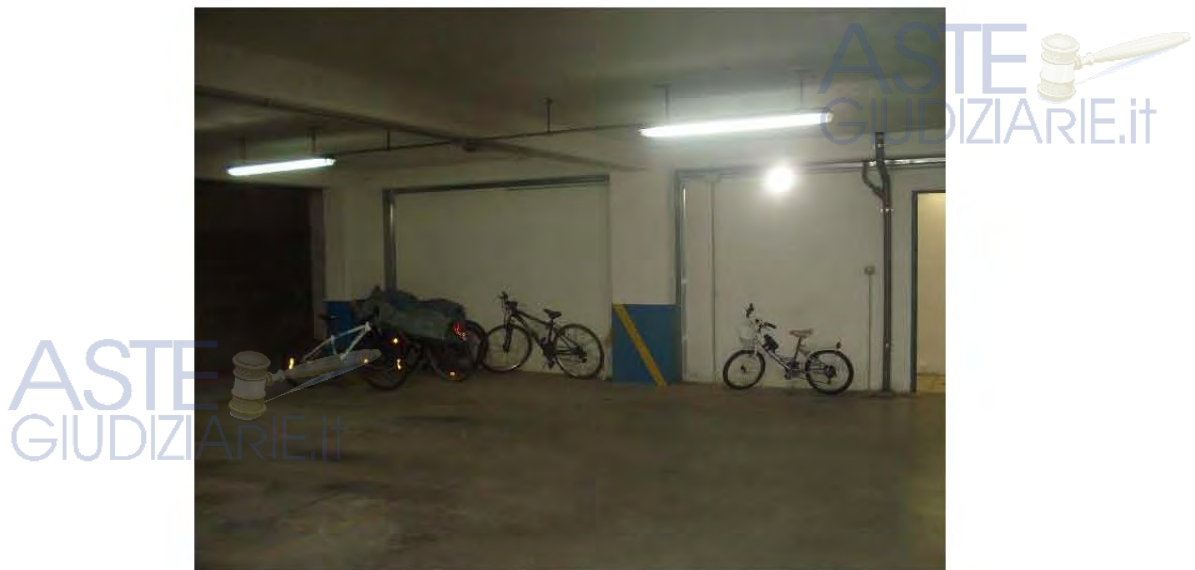
Fotografia_13 terrazzo ed ingresso privato dalla adiacente via G. Robbe



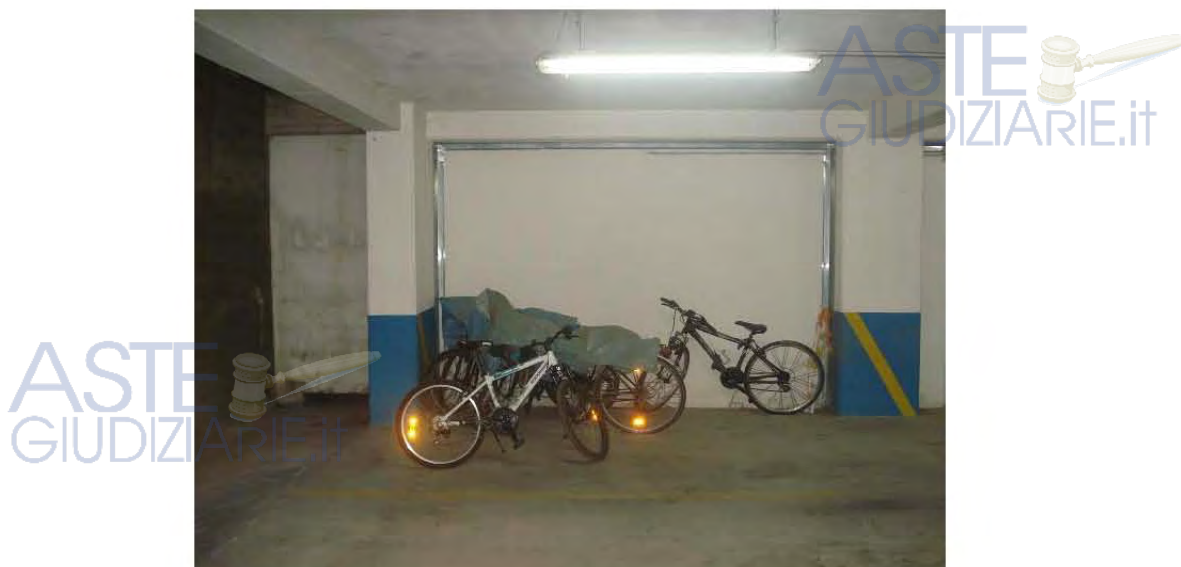
Fotografia_14 terrazzo



Fotografie_15-16-17 posto auto esclusivo



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fotografie_18-19-20 deposito/cantina





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta catastale dell'appartamento (Foglio 55 particella 1120 subalterno 2):

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Potenza	Dichiarazione protocollo n. PZ0161827 del 03/11/2004¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Lavello Via Giovanni Robbe civ. 67 <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 55 Particella: 1120 Subalterno: 2 </td> <td style="width: 50%; border: none;"> Compilata da: Cardone Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 485 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 55 Particella: 1120 Subalterno: 2	Compilata da: Cardone Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 485
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 55 Particella: 1120 Subalterno: 2	Compilata da: Cardone Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Potenza N. 485		

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pianta piano terra

Altra proprietà 1

Proprietà privata 2

Via Balda

Via G. Robbe

ingresso privato

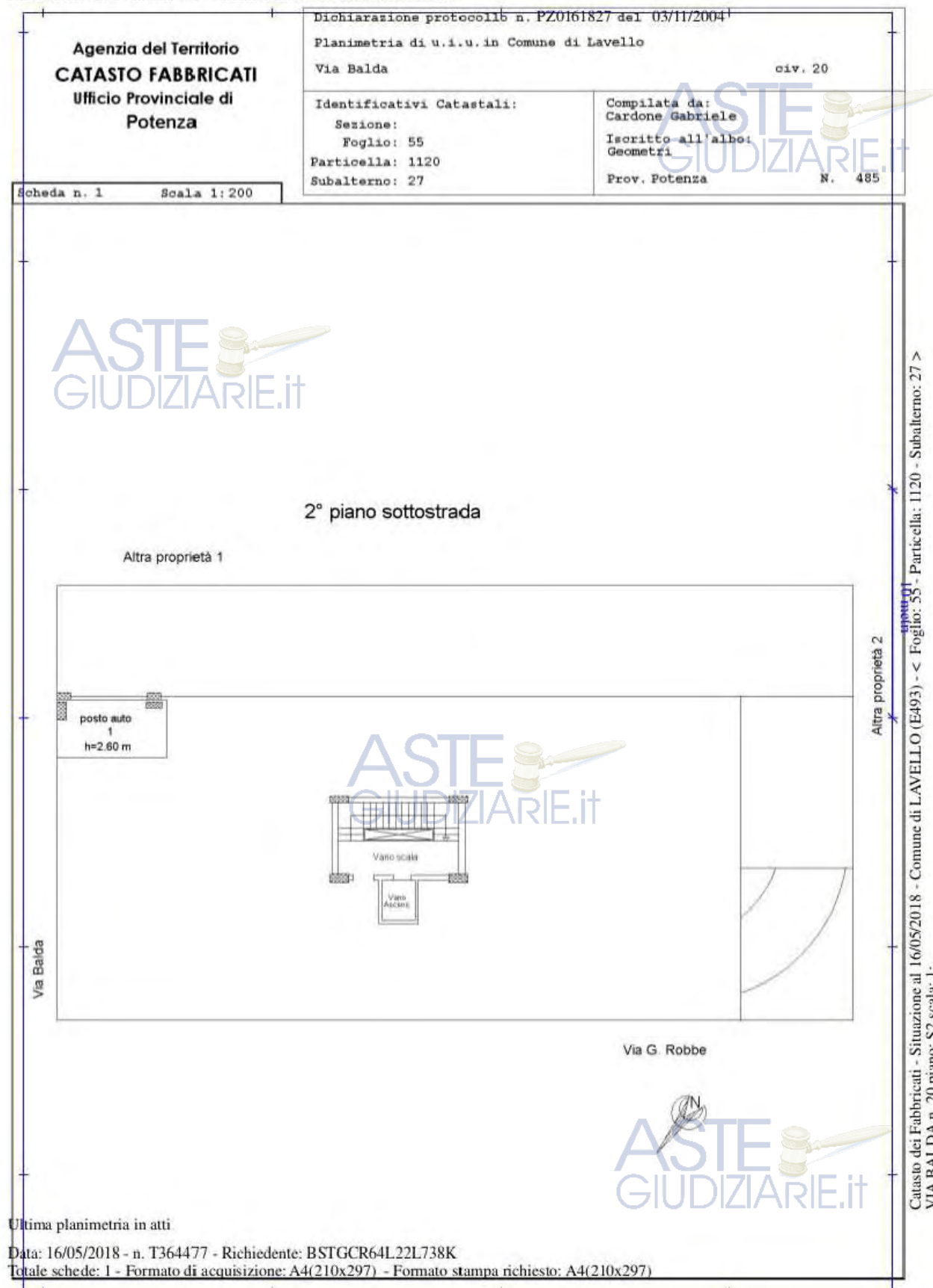
ASTE GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

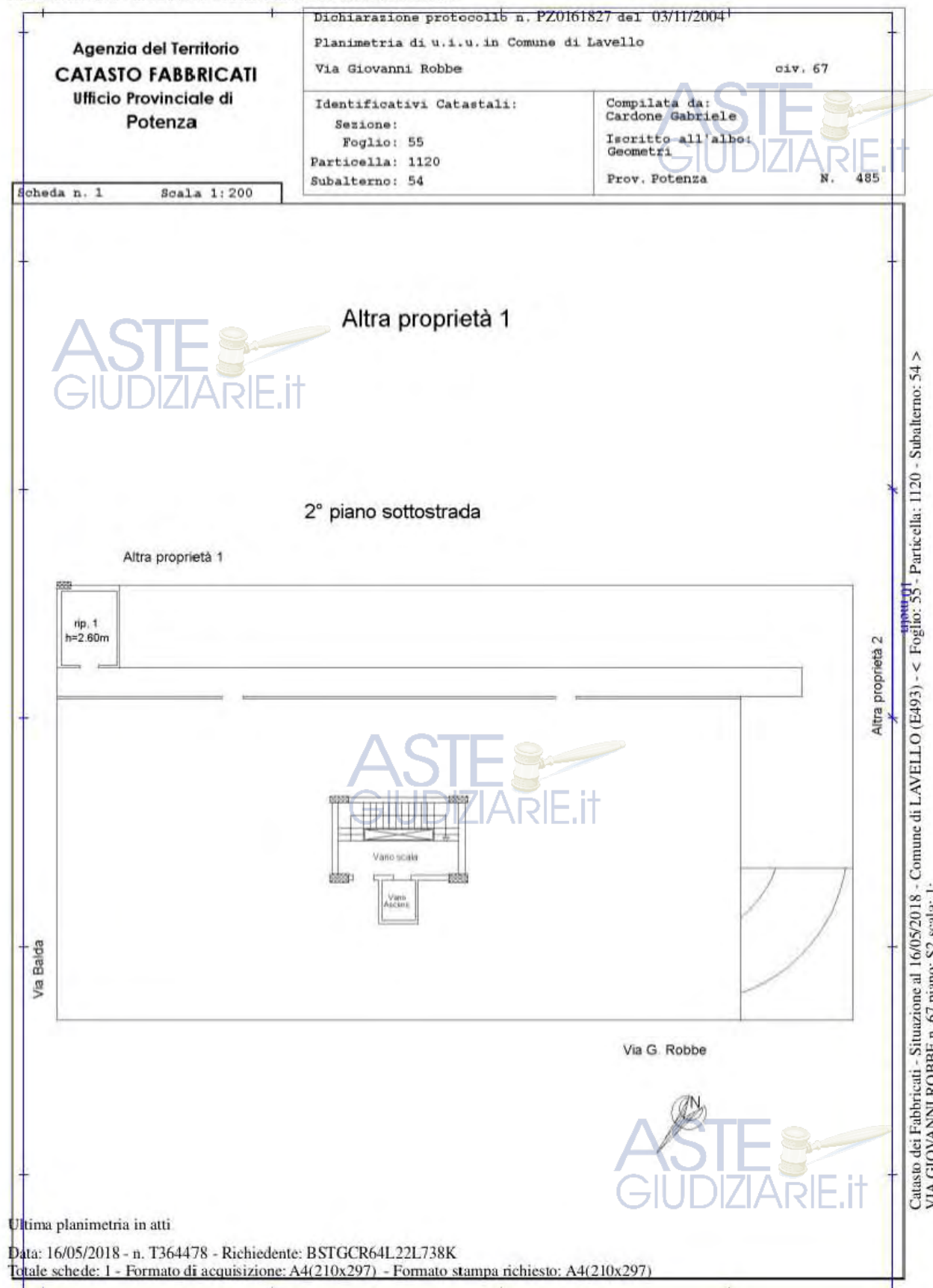
Data: 16/05/2018 - n. T364476 - Richiedente: BSTGCR64L22L738K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di LAVELLO (E493) - < Foglio: 55 - Particella: 1120 - Subalterno: 2 >
VIA GIOVANNI ROBBE n. 67 piano: 1 scala: 1;



Pianta catastale del posto auto esclusivo (Foglio 55 particella 1120 subalterno 27):



Pianta catastale del deposito (Foglio 55 particella 1120 subalterno 54):

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Identificazione catastale dei beni pignorati (si vedano gli estratti catastali storici e le planimetrie catastali dei beni pignorati, posti all'allegato C della presente relazione di consulenza tecnica):

FABBRICATI per i diritti di 1/2:

- 1) Comune di Lavello 85024, via Giovanni Robbe, n. 67, abitazione, Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani;
- 2) Comune di Lavello 85024, via Balda, n. 20, autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati;
- 3) Comune di Lavello 85024, via Giovanni Robbe, n. 67, deposito, Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati.

Storia catastale dei beni (si vedano le visure catastali storiche, poste all'allegato C della presente relazione tecnica):

Gli immobili in questione sorgono catastalmente con COSTITUZIONE del 03/11/2004.

Sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto per gli immobili, con la sola eccezione della indicazione della Via e del piano del posto auto, i cui dati corretti, riportati sulla visura catastale, sono:

Comune di Lavello 85024, via Balda n. 20 (anziché l'errata Via G. Robbe), autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2 (anziché l'errato S1), consistenza 10,00 metri quadrati.

Non sussiste difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, se non nella minimale e poco significativa presenza di un muretto basso nel vano pranzo-cucina (in parte visibile sulla fotografia n. 10) e di un cortissimo muretto largo centimetri sessanta ed alto sino al soffitto, nel disimpegno in prossimità del bagno, quest'ultimo presente nei disegni delle Autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Lavello.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – FABBRICATI, per i diritti di 1/2:

– appartamento ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano terra; è composto da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, del vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande; confina con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, con la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54, con il subalterno 4, con il subalterno 5, con il subalterno 6 e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– posto auto esclusivo in autorimessa comune ubicato in Lavello (PZ) alla via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada; è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra da due lati e da murature sugli altri due lati; confina con il subalterno 28 e con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– deposito ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada; è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo; confina con il subalterno 53, con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54, Via Balda e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 46.742,42 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Dalla relazione ipocatastale (che si pone all'allegato D della presente relazione tecnica), risulta quanto segue:

ISCRIZIONI:
negative.

TRASCRIZIONI A FAVORE:

Art. 11261/6927 del 18/05/2007 – Atto Carretta Francesco del 20/04/2007. Acquisto.

A favore di

Sig. ===== per i diritti di ½

Sig. ===== per i diritti di ½

contro

Soc. ===== srl sede Lavello

- abitazione in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/2, cat. A/3, vani 6,00, pT;
- locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/27, cat. C/6, mq. 10,00, pS1;
- locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/54, cat. C/2, mq. 8,00, pS2.

TRASCRIZIONI CONTRO:
negative.

CONSISTENZA IMMOBILIARE:

- 1) diritti di ½ sull'abitazione in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.lla 1120/2, cat. A/3, vani 6,00, pT;

2) diritti di $\frac{1}{2}$ sul locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.la 1120/27, cat. C/6, mq. 10,00, pS1;

3) diritti di $\frac{1}{2}$ sul locale in Lavello alla Via G. Robbe, in catasto al fl. 55, p.la 1120/54, cat. C/2, mq. 8,00, pS2.

Pervenuti per atto Carretta Francesco del 20/04/2007, trascritto agli art. 11261/6927, del 18/05/2007. Liberi da vincoli pregiudizievoli.

Si vedano le mappe catastali (Catasto dei Terreni e Catasto dei Fabbricati), poste all'allegato C della presente relazione tecnica, le quali evidenziano l'ubicazione dell'immobile pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Sussiste la regolarità del bene pignorato, sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Epoca di realizzazione dell'immobile: anni 2002-2004.

Estremi esatti dei provvedimenti autorizzativi: Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004.

Valutazione della rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi: la costruzione è rispondente alle previsioni dei suddetti provvedimenti autorizzativi.

Per l'immobile in questione è stato acquisito presso il Comune di Lavello (PZ) il relativo Certificato di agibilità (Dichiarazione di Agibilità n. 7, del 16 febbraio 2005).

Si veda la documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Lavello (PZ), posta all'allegato D della presente relazione tecnica.

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

Il possesso dell'immobile è esercitato dalla madre dell'esecutato.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Così come risulta dalla relazione ipocatastale, non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, non sussistono trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati e non sussistono atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Non sussistono vincoli storico-artistici.

L'immobile fa parte di un condominio, la cui rata mensile inerente le spese condominiali è di circa euro 40,00 mensili.

Non sussistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non sussistono oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

Non sussistono spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima, adottati per il calcolo del valore di mercato, attuale, delle unità immobiliari urbane:

Si veda il quadro schematico degli elementi di stima assunti e della stima effettuata, posto all'allegato C della presente relazione tecnica (file denominato "calcoli-di-stima-immobiliare.pdf").

Utilizzando, per la determinazione del più probabile valore economico di mercato degli immobili urbani oggetto di stima, il metodo del confronto diretto comparativo con altri immobili simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, corretto con opportuni parametri e coefficienti, in ragione della specifica vetustà, qualità e stato degli stessi, si giunge ai calcoli effettuati per la determinazione del valore di mercato, preceduto dagli elementi costitutivi dello stesso (i valori parametrici di stima, al metro quadrato commerciale, adottati dal sottoscritto consulente, sono stati tratti da fonti autorevoli quali: la pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" de "Il Sole24 Ore", dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da indagini di mercato inerenti le attuali proposte di vendita immobiliare).

Il valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare è il seguente:

il valore complessivo degli immobili è pari ad euro 103.872,05;

la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, spettante all'esecutato, ha un valore pari ad euro 51.936,03;

la quale quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, spettante all'esecutato, al lordo del decremento praticato (decremento del 10%), è pari ad euro: euro 46.742,42.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Presso gli Uffici competenti dei Comuni di Lavello (PZ) e di Venosa (PZ), sono state acquisite le certificazioni di stato civile e dell'ufficio anagrafe, dalle quali risulta che l'esecutato non è coniugato.

Si veda la documentazione posta all'allegato D della presente relazione tecnica.

Conclusioni

Sulla base di quanto ha rilevato presso gli immobili oggetto di pignoramento e di quanto ha

considerato e dedotto nella suesposta relazione tecnica, il sottoscritto così formula, sinteticamente, le sue risposte conclusive ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione:

1. Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari (si vedano le relative Visure catastali e le fotografie, poste agli allegati B (fotografie) e C (Visure catastali), della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio):

FABBRICATI, per i diritti di 1/2:

- 1) Comune di Lavello 85024, via Giovanni Robbe, n. 67, abitazione, Foglio 55, particella 1120, subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani;
- 2) Comune di Lavello 85024, via Balda, n. 20, autorimessa, Foglio 55, particella 1120, subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati;
- 3) Comune di Lavello 85024, via Giovanni Robbe, n. 67, deposito, Foglio 55, particella 1120, subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati.

2. Il valore complessivo dei beni, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato, è dato da euro **51.936,03**; PREZZO BASE euro 46.742,42 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato).

3. Gli immobili oggetto del Pignoramento Immobiliare sono vendibili in un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO: – FABBRICATI, per i diritti di 1/2:

– appartamento ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano terra; è composto da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, del vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande; confina con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, con la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54, con il subalterno 4, con il subalterno 5, con il subalterno 6 e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– posto auto esclusivo in autorimessa comune ubicato in Lavello (PZ) alla via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada; è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra da due lati e da murature sugli altri due lati; confina con il subalterno 28 e con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– deposito ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada; è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo; confina con il subalterno 53, con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54, Via Balda e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la

particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene inviata al Creditore procedente FBS SPA, presso l'Avvocato Sinisi Luigi, all'indirizzo di posta elettronica certificata: avvluigisinisi@pec.giuffre.it, al Creditore intervenuto Equitalia Servizi di Riscossione SPA, presso il Signor De Grazia Celestino Francesco, all'indirizzo di posta elettronica certificata: procedurecautelari.immobiliari.bas@pec.equitaliariscossione.it, al Creditore intervenuto Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni, presso l'Avvocato Sinisi Luigi, all'indirizzo di posta elettronica certificata: avvluigisinisi@pec.giuffre.it, al Debitore esecutato, signor =====, a mezzo di Posta raccomandata AR, al seguente indirizzo: =====, Contrada Boreano Snc, Podere 56, 85029 Venosa (PZ), ed al Custode Giudiziario Dott. Commercialista Iuliano Michele, all'indirizzo di posta elettronica certificata: michele.iuliano@commercialistinapolinord.it.

Inoltre, la presente relazione, come richiesto, oltre ad essere depositata con le modalità telematiche, viene depositata anche in forma cartacea per il Giudice dell'Esecuzione (copia di cortesia).

All'Allegato E della presente relazione tecnica, viene posta, così come espressamente richiesto, la Relazione tecnica senza l'indicazione del nome dell'esecutato, di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa e dei dati catastali, atta ai fini della pubblicazione su internet. Versione PDF e WORD.

Allega alla presente relazione

(a motivo delle sue grandi dimensioni, l'allegato D viene depositato con un invio a parte):

Allegato A – Verbale di accesso;

Allegato B – Numero 20 fotografie degli immobili pignorati;

Allegato C – Piante e visure catastali, degli immobili;

Allegato D – Documentazione ottenuta dai Pubblici Uffici ed altra documentazione di supporto;

Allegato E – Relazione tecnica senza l'indicazione del nome dell'esecutato, di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa e dei dati catastali, atta ai fini della pubblicazione su internet. Versione PDF e WORD.

Quanto sopra, per adempiere l'incarico gentilmente conferitogli.

Potenza li 25.08.2018

l'Esperto
- geom. Basta Giancarlo -

TRIBUNALE DI POTENZA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
FBS SpA / ===== n. 42 / 2016 R. G. E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica d'ufficio

(relazione integrativa della relazione depositata telematicamente il 25 agosto 2018)

Indice:

- Premessa pag. 02
- Accertamenti preliminari pag. 03
- Parte Unica – Risposta integrativa al quesito numero 13:
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili
pignorati per la sola quota pag. 03
- Conclusioni pag. 05

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- Allegato A – Verbale di Udienza del 16 ottobre 2018;
- Allegato B – Quale ulteriore allegato deve intendersi la precedente relazione tecnica
del 25 agosto 2018, già depositata, e tutti i relativi allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica d'ufficio

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare
FBS SpA contro =====, n. 42/2016 R. G. E..



Premessa

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare, pendente presso l'Onorevole Tribunale di Potenza, tra Banca FBS SpA contro =====, n. 42/2016 R. G. E., il G. E. Dott.ssa Di Gennaro Daniela, con Provvedimento del 03 maggio 2018 (con decreto del Giudice dell'Esecuzione, di fissazione dell'Udienza ex art. 569 c.p.c. (Udienza stabilita dal Giudice dell'Esecuzione per il 16 ottobre 2018) del 03 maggio 2018), nominava esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Geometra Basta Giancarlo, conferendo allo stesso l'incarico con modalità telematiche, autorizzando inoltre

“a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla “Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Il giudice concede termine sino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

In presenza di **cause oggettive** che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – **prima della scadenza del termine** – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'**assoluta necessità** della **tempestiva e completa** redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

Il giudice dispone altresì che l'esperto stimatore depositi altresì, almeno sette giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, una COPIA CARTACEA della relazione di stima e degli allegati.

Il giudice accorda all'esperto l'acconto di euro 500,00 che pone a carico del creditore procedente o del creditore intervenuto che, a seguito di rinuncia, si sia surrogato al primo.”.

(quanto sopra “virgolettato” ed in carattere tipografico corsivo è stato estratto dal Provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione del 03 maggio 2018)

Il sottoscritto, in data 14 maggio 2018, provvedeva con modalità telematiche e secondo le indicazioni date, come Disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel Provvedimento di nomina del 03 maggio 2018, a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il relativo Giuramento.

Successivamente, all'Udienza del 16 ottobre 2018, il Giudice dell'Esecuzione disponeva

quanto segue:

“ ... rilevato infine che il CTU non ha fornito compiuta risposta al quesito sub 13) (indicazione della eventuale comoda divisibilità ovvero espressa formulazione di un giudizio di indivisibilità) ... Invita l'esperto a dare compiuta risposta al quesito sub 13 con termine per il deposito sino a quarantacinque giorni prima della udienza.” (quanto virgolettato ed in carattere tipografico corsivo è stato tratto dal Verbale di Udienza del 16 ottobre 2016, il quale, per comodità di consultazione, si pone anche all'allegato A della presente relazione tecnica).

L'Udienza è stata rinviata dal Giudice dell'Esecuzione al 26 febbraio 2019.

Accertamenti preliminari

Riesaminati gli Atti del Procedimento di Espropriazione Immobiliare e la precedente relazione tecnica depositata telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza in data 25 agosto 2018, il sottoscritto, nella presente relazione tecnica, provvede a rendere la risposta integrativa al quesito numero 13, così come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione.

Parte Unica – Risposta integrativa al quesito numero 13

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

All'Udienza del 16 ottobre 2018, il Giudice dell'Esecuzione disponeva quanto segue:

“ ... rilevato infine che il CTU non ha fornito compiuta risposta al quesito sub 13) (indicazione della eventuale comoda divisibilità ovvero espressa formulazione di un giudizio di indivisibilità) ... Invita l'esperto a dare compiuta risposta al quesito sub 13 con termine per il deposito sino a quarantacinque giorni prima della udienza.” (quanto virgolettato ed in carattere tipografico corsivo è stato tratto dal Verbale di Udienza del 16 ottobre 2016, il quale, per comodità di consultazione, si pone anche all'allegato A della presente relazione tecnica).

Il pignoramento ha ad oggetto la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili.

Gli immobili oggetto di Pignoramento immobiliare sono i seguenti:

FABBRICATI per i diritti di $\frac{1}{2}$:

1) Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, abitazione, Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani;

2) Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S1, consistenza 10,00 metri quadrati;

3) Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, deposito, Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati.

La quota immobiliare di ciascuno dei predetti immobili, pari ad $\frac{1}{2}$, oggetto di pignoramento immobiliare, non è separabile dalla maggiore porzione di ciascuno degli stessi.

Al più, si potrebbe prevedere la formazione di numero tre quote immobiliari da vendere separatamente, ma sempre nella misura di $\frac{1}{2}$ dell'intero di ciascuno dei predetti immobili, in modo da formare i seguenti tre distinti lotti immobiliari:

PRIMO LOTTO per i diritti di $\frac{1}{2}$:

Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, abitazione, Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani:

– **appartamento** ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano terra; è composto da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, del vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande; confina con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, con la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54, con il subalterno 4, con il subalterno 5, con il subalterno 6 e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il valore complessivo del bene, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato, è dato da euro 48.033,90.

PREZZO BASE euro 43.230,51 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

SECONDO LOTTO per i diritti di $\frac{1}{2}$:

Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S1, consistenza 10,00 metri quadrati:

– **posto auto esclusivo** in autorimessa comune ubicato in Lavello (PZ) alla via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada; è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra da due lati e da murature sugli altri due lati; confina con il subalterno 28 e con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il valore complessivo del bene, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato, è dato da euro 2.952,13.

PREZZO BASE euro 2.656,91 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un

degrado progressivo).

TERZO LOTTO per i diritti di 1/2:

Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, deposito, Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati:

– **deposito** ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada; è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo; confina con il subalterno 53, con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54, Via Balda e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il valore complessivo del bene, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato, è dato da euro 950,00.

PREZZO BASE euro 855,00 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

Conclusioni

Sulla base di quanto ha considerato e dedotto nella suesposta relazione tecnica, il sottoscritto così formula, sinteticamente, la sua risposta conclusiva alla integrazione del quesito numero 13, posto dal Giudice dell'Esecuzione:

1. La quota immobiliare di ciascuno dei predetti immobili, pari ad $\frac{1}{2}$, oggetto di pignoramento immobiliare, non è separabile dalla maggiore porzione di ciascuno degli stessi.

Al più, si potrebbe prevedere la formazione di numero tre quote immobiliari da vendere separatamente, ma sempre nella misura di $\frac{1}{2}$ dell'intero di ciascuno dei predetti immobili, in modo da formare i seguenti tre distinti lotti immobiliari:

PRIMO LOTTO per i diritti di 1/2:

Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, abitazione, Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani:

– **appartamento** ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano terra; è composto da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, del vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande; confina con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, con la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54, con il subalterno 4, con il subalterno 5, con il subalterno 6 e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel

C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il valore complessivo del bene, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato, è dato da euro 48.033,90.

PREZZO BASE euro 43.230,51 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

SECONDO LOTTO per i diritti di 1/2:

Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, autorimessa, Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S1, consistenza 10,00 metri quadrati:

– **posto auto esclusivo** in autorimessa comune ubicato in Lavello (PZ) alla via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada; è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra da due lati e da murature sugli altri due lati; confina con il subalterno 28 e con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il valore complessivo del bene, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo all'esecutato, è dato da euro 2.952,13.

PREZZO BASE euro 2.656,91 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

TERZO LOTTO per i diritti di 1/2:

Comune di Lavello 85024, via G. Robbe, deposito, Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati:

– **deposito** ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada; è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo; confina con il subalterno 53, con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54, Via Balda e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

Il valore complessivo del bene, costituito dal valore di $\frac{1}{2}$ della proprietà in capo

all'esecutato, è dato da euro 950,00.

PREZZO BASE euro 855,00 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene inviata al Creditore procedente FBS SPA, presso l'Avvocato Sinisi Luigi, all'indirizzo di posta elettronica certificata: avvuigisinisi@pec.giuffre.it, al Creditore intervenuto Equitalia Servizi di Riscossione SPA, presso il Signor De Grazia Celestino Francesco, all'indirizzo di posta elettronica certificata: procedurecautelari.immobiliari.bas@pec.equitaliariscossione.it, al Creditore intervenuto Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni, presso l'Avvocato Sinisi Luigi, all'indirizzo di posta elettronica certificata: avvuigisinisi@pec.giuffre.it, al Debitore esecutato, signor =====, a mezzo di Posta raccomandata AR, al seguente indirizzo: =====, =====, ed al Custode Giudiziario Dott. Commercialista Iuliano Michele, all'indirizzo di posta elettronica certificata: michele.iuliano@commercialistinapolinord.it.

Inoltre, la presente relazione, oltre ad essere depositata con le modalità telematiche, viene depositata anche in forma cartacea per il Giudice dell'Esecuzione (copia di cortesia).

Allega alla presente relazione:

Allegato A – Verbale di Udienza del 16 ottobre 2018;

Allegato B – Quale ulteriore allegato deve intendersi la precedente relazione tecnica del 25 agosto 2018, già depositata, e tutti i relativi allegati.

Quanto sopra, per adempiere l'incarico gentilmente conferitogli.

Potenza li 07.01.2019

l'Esperto
- geom. Basta Giancarlo -

Giancarlo Basta
geometra

TRIBUNALE DI POTENZA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
FBS SpA / ===== n. 42 / 2016 R. G. E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione tecnica d'ufficio
(inerente l'ulteriore incarico conferito all'Udienza dell'11 maggio 2021)

Indice:

- Premessa pag. 02
- Accertamenti preliminari pag. 03
- Parte Unica – Risposta ai quesiti:
- QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo
del lotto pag. 03
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni pag. 04
- Conclusioni pag. 04
- Nota – specifica delle spese e dei compensi pag. 07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- Allegato A – Verbale di Udienza dell'11 maggio 2021 (nuovo incarico);
- Allegato B – File denominato “calcoli-di-stima-immobiliare.pdf”;
- Allegato C – Quale ulteriore allegato deve intendersi la precedente relazione tecnica del 25 agosto 2018 e la precedente relazione tecnica del 07 gennaio 2019, già depositate telematicamente in Cancelleria, e tutti i relativi allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piazza Albino Pierro, n. 44 – 85100 Potenza – tel. 0971.46682 – cell. 329.3834412 – e-mail: basta.giancarlo@gmail.com

Relazione tecnica d'ufficio
(inerente l'ulteriore incarico conferito all'Udienza dell'11 maggio 2021)

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare
FBS SpA contro ===== n. 42/2016 R. G. E..

Premessa

NOTA PRELIMINARE:

La presente relazione tecnica di stima immobiliare, inerente l'ulteriore incarico conferito al sottoscritto all'Udienza dell'11 maggio 2021, costituisce l'aggiornamento della stima immobiliare contenuta nella precedente relazione tecnica del 25 agosto 2018.

Ai fini del predetto incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha riformulato la risposta del **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto** e del **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**.

All'Udienza dell'11 maggio 2021 (si veda il Verbale di Udienza dell'11 maggio 2021, posto all'allegato A della presente relazione tecnica), il Giudice dell'Esecuzione disponeva quanto segue:

“dato atto preliminarmente che la odierna udienza si svolge in modalità cartolare giusta precedente decreto del G.E. ritualmente comunicato il 1/4/2021;

viste le note di trattazione scritta depositate dalle parti, il cui contenuto deve intendersi integralmente richiamato nel presente verbale di udienza;

viste le note di trattazione scritta del Custode giudiziario Avv. Antonio Calice;

condivisi i rilievi del Custode giudiziario;

ritenuto pertanto di dover demandare al perito stimatore l'aggiornamento della stima all'attualità e sull'intero dei cespiti (1/1 del diritto di proprietà), atteso il pignoramento successivo in atti della procedura esecutiva immobiliare riunita RGE 19/2020, se del caso componendo il compendio immobiliare in un LOTTO UNICO, in quanto trattasi di appartamento e relative pertinenze (locale garage e locale deposito – tutte catastalmente identificate) e ciò per consentire maggiore appetibilità sul mercato immobiliare

P.Q.M.

MANDA all'Esperto stimatore per aggiornamento della stima secondo le indicazioni di cui in parte motiva;

FISSA per l'adozione dei provvedimenti ex art. 569 c.p.c. l'udienza del giorno 11/1/2022 ora di rito.

E' verbale

Si comunichi all'Esperto stimatore geom. Giancarlo Basta”

(quanto virgolettato ed in carattere tipografico corsivo è stato tratto dal Verbale di Udienza dell'11 maggio 2021, il quale, per comodità di consultazione, si pone anche all'allegato A della presente relazione tecnica).

La prossima Udienza è stata stabilita dal Giudice dell'Esecuzione per il giorno 11 gennaio 2022.

Accertamenti preliminari

Riesaminati gli Atti del Procedimento di Espropriazione Immobiliare e le due precedenti relazioni tecniche depositate telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza, rispettivamente, in data 25 agosto 2018 ed in data 07 gennaio 2019, il sottoscritto, nella presente relazione tecnica, provvede ad effettuare “... l'aggiornamento della stima all'attualità e sull'intero dei cespiti (1/1 del diritto di proprietà), atteso il pignoramento successivo in atti della procedura esecutiva immobiliare riunita RGE 19/2020, se del caso componendo il compendio immobiliare in un LOTTO UNICO ...”, così come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione nel Verbale di Udienza dell'11 maggio 2021.

Parte Unica – Risposta ai quesiti

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – FABBRICATI, per l'intera consistenza:

– appartamento, ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano terra; è composto da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, del vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande; confina con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, con la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e da 27 a 54, con il subalterno 4, con il subalterno 5, con il subalterno 6 e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– posto auto esclusivo in autorimessa comune, ubicato in Lavello (PZ) alla via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada; è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra da due lati e da murature sugli altri due lati; confina con il subalterno 28 e con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– deposito, ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada; è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo; confina con il subalterno 53, con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54, Via Balda e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE dei predetti immobili, euro 96.437,00 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in

relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima, adottati per il calcolo del valore di mercato, attuale, delle unità immobiliari urbane:

Si veda il quadro schematico degli elementi di stima assunti e della stima effettuata, posto all'allegato B della presente relazione tecnica (file denominato "calcoli-di-stima-immobiliare.pdf").

Utilizzando, per la determinazione del più probabile valore economico di mercato degli immobili urbani oggetto di stima, il metodo del confronto diretto comparativo con altri immobili simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, corretto con opportuni parametri e coefficienti, in ragione della specifica vetustà, qualità e stato degli stessi, si giunge ai calcoli effettuati per la determinazione del valore di mercato, preceduto dagli elementi costitutivi dello stesso (i valori parametrici di stima, al metro quadrato commerciale, adottati dal sottoscritto consulente, sono stati tratti da fonti autorevoli quali: la pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" de "Il Sole24 Ore", dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da indagini di mercato inerenti le attuali proposte di vendita immobiliare).

Il valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare è il seguente:

- il valore di stima dell'appartamento è pari ad euro 99.101,52;
- il valore di stima del posto auto esclusivo in autorimessa comune è pari ad euro 6.090,70;
- il valore di stima del deposito è pari ad euro 1.960,00;

per un valore complessivo degli immobili pari ad euro 107.152,22;

il valore complessivo degli immobili, al netto del decremento praticato (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo), è pari ad euro 96.437,00.

Conclusioni

Sulla base di quanto ha considerato e dedotto nella suesposta relazione tecnica, il sottoscritto così formula, sinteticamente, le sue risposte conclusive all'ulteriore incarico posto dal Giudice dell'Esecuzione all'Udienza dell'11 maggio 2021:

1. Lo schema sintetico-descrittivo del lotto è il seguente:

LOTTO UNICO: – FABBRICATI, per l'intera consistenza:

– appartamento, ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano terra; è composto da un vano pranzo-cucina, tre vani letto, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un corridoio-disimpegno, un ampio terrazzo e due balconi accessibili, rispettivamente, del vano pranzo-cucina e dal vano letto più grande; confina con il vano scala condominiale identificato con il subalterno 1 costituente bene comune non censibile esclusi i subalterni da 3 a 6 e da 19 a 25, con la rampa identificata con il subalterno 17 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 19 a 25 e

da 27 a 54, con il subalterno 4, con il subalterno 5, con il subalterno 6 e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 1133 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 2, categoria A/3, piano T, consistenza 6,00 vani; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– posto auto esclusivo in autorimessa comune, ubicato in Lavello (PZ) alla via Balda, n. 20, piano secondo sottostrada; è costituito da una porzione delimitata da linee tracciate a terra da due lati e da murature sugli altri due lati; confina con il subalterno 28 e con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54 e Via Balda; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 27, categoria C/6, piano S2, consistenza 10,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

– deposito, ubicato in Lavello (PZ) alla via Giovanni Robbe, n. 67, piano secondo sottostrada; è costituito da un piccolo vano a pianta rettangolare, avente una porta in metallo; confina con il subalterno 53, con il subalterno 26 costituente bene comune non censibile dei subalterni da 27 a 54, Via Balda e con la proprietà di Terzi catastalmente identificata con la particella numero 989 del Foglio 55 di Lavello; è riportato nel C.F. del Comune di Lavello (PZ) al Foglio 55 particella 1120 subalterno 54, categoria C/2, piano S2, consistenza 8,00 metri quadrati; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 114 del 18 dicembre 2002, successiva Variante Provvedimento n. 125 del 02 marzo 2004 e successiva seconda Variante Provvedimento n. 198 del 20 settembre 2004, cui è conforme lo stato dei luoghi.

2. IL VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI, costituito dall'intero della proprietà, è dato da euro 107.152,22; il PREZZO BASE dei predetti immobili è pari ad euro 96.437,00 (è stata praticata una riduzione del 10% del valore stimato, in ragione della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed in ragione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, essendo l'immobile soggetto ad un degrado progressivo).

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene inviata al Creditore procedente FBS SPA, presso l'Avvocato Sinisi Luigi, all'indirizzo di posta elettronica certificata: avvluigisinisi@pec.giuffre.it, al Creditore intervenuto Equitalia Servizi di Riscossione SPA, presso il Signor De Grazia Celestino Francesco, all'indirizzo di posta elettronica certificata: procedurecautelari.immobiliari.bas@pec.equitaliariscossione.it, al Creditore intervenuto Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni, presso l'Avvocato Sinisi Luigi, all'indirizzo di posta elettronica certificata: avvluigisinisi@pec.giuffre.it, al Debitore esecutato, signor =====, a mezzo di Posta raccomandata AR, al seguente indirizzo: =====, ed al Custode Giudiziario Dott. Commercialista Iuliano Michele, all'indirizzo di posta elettronica certificata: michele.iuliano@commercialistinapolinord.it.

Inoltre, la presente relazione, come richiesto, oltre ad essere depositata con le modalità telematiche, viene depositata anche in forma cartacea per il Giudice dell'Esecuzione (copia di cortesia).

Allega alla presente relazione:

- Allegato A – Verbale di Udienza dell'11 maggio 2021 (nuovo incarico);
- Allegato B – File denominato “calcoli-di-stima-immobiliare.pdf”;
- Allegato C – Quale ulteriore allegato deve intendersi la precedente relazione tecnica del 25 agosto 2018 e la precedente relazione tecnica del 07 gennaio 2019, già depositate telematicamente in Cancelleria, e tutti i relativi allegati.

Quanto sopra, per adempiere l'incarico gentilmente conferitogli.

Potenza li 18.11.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

l'Esperto
- geom. Basta Giancarlo -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giancarlo Basta
geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it