



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
N. 51/2021 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: |
Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Davide VISCONTI**

Indice degli atti depositati:

- Relazione tecnica d'ufficio
- Allegato 1 - Nomina e quesiti;
- Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;
- Allegato 4 - Documentazione fotografica;
- Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;
- Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;
- Allegato 7 - Titolo di provenienza;
- Allegato 8 - Certificati anagrafici;
- Allegato 9 - Documentazione urbanistica;
- Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata;
- Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;
- Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 13 - Spese documentate;
- Allegato 14 - Parcella.

ASTE
GIUDIZIARIE® II C.T.U.
Geom. Rocco SILEO

Geom. SILEO Rocco
Consulente Tecnico d'Ufficio

Via Adriatico, 10 - 85100 Potenza - rocco.sileo@geopec.it - roccosileo@virgilio.it - cell.3476268954

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Potenza - Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare - N. 51/2021 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 51/2021 R.G.E.

Creditore procedente: []

Esecutato: []

ASTE
GIUDIZIARIE® *****

Sig. Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Potenza
Dott. Davide VISCONTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e al n. 87 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 30/10/2023, ha accettato l'incarico il giorno 8/11/2023 e ha giurato di redigere la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
Quesito n. 14	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Premesso che con atto giudiziario del [] 5, da cui è derivata la procedura esecutiva n. 51/2021, trascritta il [] i sigg. [] e [] hanno pignorato i diritti della piena e intera proprietà del seguente bene immobile: (Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Dati identificativi				
Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Subalterno
Rapolla	C.da Piano di Chiesa	18	665	39

I creditori procedenti sono:

- 1)
- 2)

L'esecutato è la []

[] con sede in [] per il diritto di 1/1 della piena proprietà dell'immobile pignorato.

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 12/04/2024 alle ore 10:00.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Michele MASCOLO, custode giudiziario;
- 2) _____ amministratore della società debitrice esecutata;
- 3) Geom. _____, tecnico dei creditori procedenti;

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Il sottoscritto, durante il sopralluogo ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico del cespite pignorato.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Rapolla e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 563 C.P.C. Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 3
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: Il diritto reale è la piena e intera proprietà del laboratorio censito nel N.C.E.U. del Comune di Rapolla al Foglio 18 Part. 665 Sub. 39, e non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità. Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 4
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Risposta sintetica: L'unico lotto è composto dal laboratorio per arti e mestieri ubicato nel Comune di Rapolla nella C.da Piano di Chiesa, 80. Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 5
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: Il bene pignorato è censito nel N.C.E.U. del Comune di Rapolla al Foglio 18, Part. 665, Sub. 39, e sono state riscontrate difformità catastali sanabili. Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 8
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 9
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 9
Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta sintetica: Il bene pignorato presenta difformità sanabili, sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Risposta analitica al quesito n. 6	Pag. 10

<p>Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. Risposta sintetica: Il bene pignorato è occupato dalla società debitrice esecutata come bene strumentale.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 3</p>	<p>Pag. 10</p>
<p>Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. Risposta sintetica: E' stata rinvenuta la trascrizione di un pignoramento diverso da quello originante la procedura in narrativa e che ha originato l'espropriazione immobiliare n. 70/2024. Permarra a carico dell'acquirente l'importo, in quota millesimale, dei futuri lavori condominiali di completamento</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 8</p>	<p>Pag. 11</p>
<p>Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. Risposta sintetica: Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 9</p>	<p>Pag. 12</p>
<p>Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. Risposta sintetica: Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene della società debitrice pignorata non è di natura concessoria</p>	<p>Risposta analitica al quesito 10</p>	<p>Pag. 12</p>
<p>Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. Risposta sintetica: Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore, ma non è stata indicata nessuna spesa di gestione dell'immobile, e nessun procedimento in corso.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 11</p>	<p>Pag. 12</p>
<p>Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni. Risposta sintetica: Il prezzo a base d'asta del bene pignorato è di € 45.400,00;</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 12</p>	<p>Pag. 12</p>
<p>Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. Risposta sintetica: L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.</p>	<p>Risposta analitica al quesito n. 13</p>	<p>Pag. 14</p>
<p>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. Risposta sintetica: La società esecutata ha sede i C.F. _____ E' attiva, con capitale sociale pari a _____ e amministratore unico il sig. _____</p>	<p>Risposta analitica al quesito 14</p>	<p>Pag. 14</p>

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 563 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott. Avv. I _____), Notaio dei distretti notarili riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e sala Consilina, redatta in data 14/06/2021.
La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa e non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il certificato di iscrizione alla Camera di commercio del debitore esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito l'estratto di mappa, l'estratto catastale storico, l'ispezione ipotecaria e la visura della CCIAA di Basilicata.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore precedente;
- la società debitrice esecutata ha sede legale nel Comune di è attiva con un capitale sociale pari a €~~100.000,00~~,00 e amministratore unico il sig.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della presente C.T.U. è riportato sulla mappa catastale del comune di Rapolla e sulla corrispondente ortofotocarta con la sovrapposizione della planimetria catastale.



Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici catastali, alla data del 4/04/2024 risulta che il bene immobile pignorato, per il diritto reale di 1/1 della piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità della società debitrice esecutata, in forza dell'atto di permuta del terreno su cui è stato edificato il fabbricato.

Il bene pignorato è la piena e intera proprietà del laboratorio per arti e mestieri sito in Rapolla, alla C.da Piano di Chiesa n. 80, censito nel catasto fabbricati al foglio 18 particella 665 sub. 39 ed intestato alla società

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento e non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

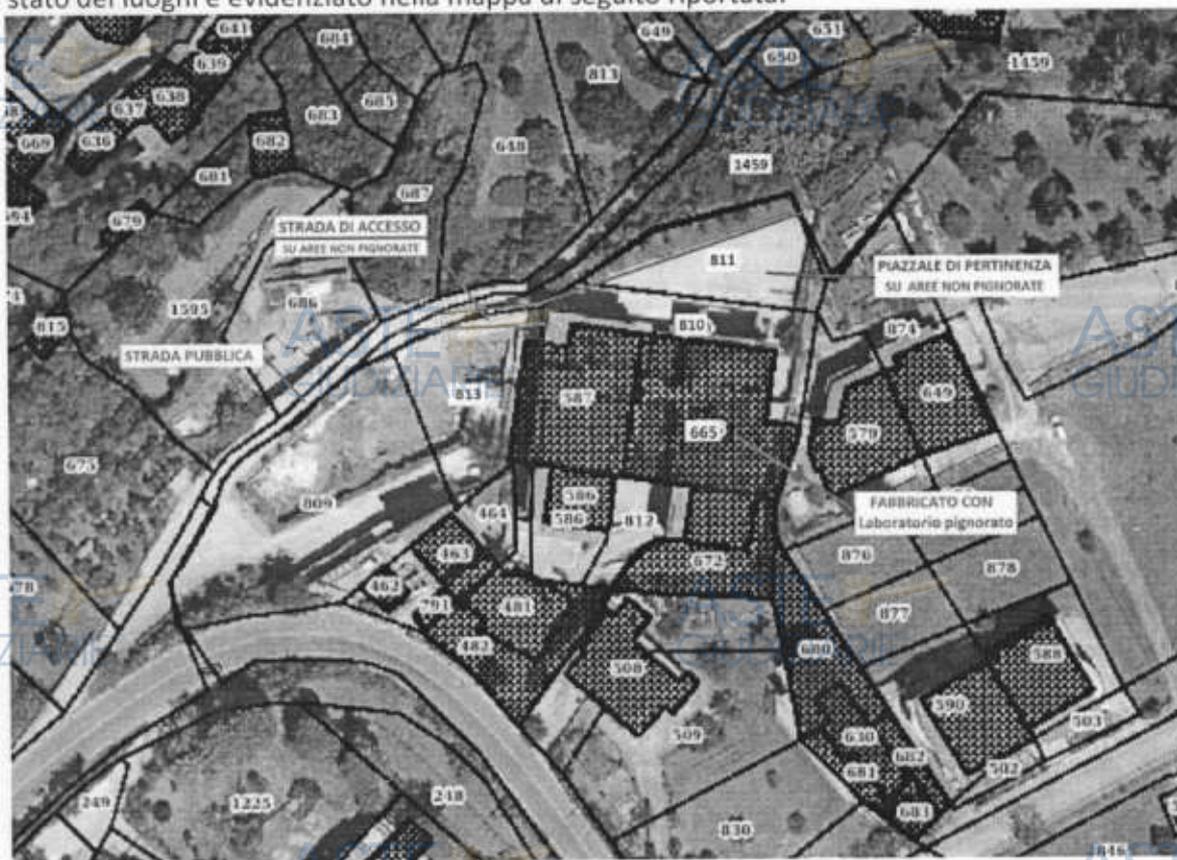
Esaminate le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ha verificato l'impossibilità della divisione in lotti, pertanto, il bene pignorato forma un lotto unico.

Il laboratorio confina da due lati con terrapieno, altra u.i.u. proprietà [redacted] e da prospetto esterno sulla part. 810, salvo altri.

Si precisa che il laboratorio pignorato non ha accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad essa si accede attraverso le particelle nn. 1459 del foglio 17 e 813 del foglio 18 e attraverso l'area di pertinenza, part. 810 e 811 del foglio 18.

Inoltre, si evidenzia che, sia le aree di pertinenza del fabbricato, che le aree su cui insiste la strada di accesso non sono state pignorate, ed esse sono in parte di proprietà della stessa società debitrice esecutata e in parte [redacted], per cui il laboratorio pignorato risulta intercluso giacché l'accesso sia a piedi sia con mezzi meccanici deve attraversare dette particelle non pignorate.

Lo stato dei luoghi è evidenziato nella mappa di seguito riportata.



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

Il bene pignorato costituisce un lotto unico, e i dati catastali sono riportati nella tabella che segue:

Laboratorio sito in C.da Piano di Chiesa, 80 - censita nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Rapolla	18	665	39	C/3	2	129 mq	€ 199,87

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Rapolla, nella parte nord-est della Basilicata, a circa 45 chilometri dal capoluogo di regione, a 435 metri s.l.m. sul versante nord-orientale del massiccio del monte Vulture.

Ha una buona esposizione, in una zona nell'immediata periferia dell'abitato della cittadina lucana dove sono presenti tutti i servizi di quartiere ed extra quartiere.

Il comune di Rapolla è collegato al capoluogo attraverso la strada statale Potenza-Melfi e dalla linea ferroviaria gestita dalle ferrovie dello stato, oltre ad un servizio di pullman.

Il laboratorio pignorato è ubicato alla C.da Piano di Chiesa, 80 del Comune di Rapolla, al piano terra di un corpo di fabbrica plurifamiliare (corpo II) composto da n. 6 livelli, suddiviso in 36 unità, di cui 9 con lavori completati, mentre tutte le altre sono ancora in corso di costruzione con lavori strutturali e parte dei lavori condominiali ultimati. Il laboratorio è funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'area di pertinenza individuata in una porzione delle particelle 810 e 811 del foglio 18. Tale area di pertinenza, intestata alla stessa società debitrice, è destinata a parcheggi e spazi di manovra, ma non oggetto di pignoramento.

Si precisa che il lotto è intercluso, così come rappresentato nella planimetria sopra riportata. - (Cfr. Risposta al quesito 1 a pag. 4).

Il laboratorio non è accessibile direttamente dalla strada pubblica ma solo attraverso le particelle nn. 1459 del foglio 17 e le particelle 813, 810 e 811 del foglio 18.

Si precisa che, sia le aree di pertinenza che le aree su cui insiste la strada di accesso non sono state pignorate e sono in parte di proprietà della stessa società debitrice e in parte di terzi (██████████), pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso all'immobile pignorato attraverso il fondo servente. La superficie di tale fondo (non pignorato) necessario per l'accesso al cespite pignorato è di circa 600 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore complessivo di € 900,00. L'importo della servitù è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta. - (Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 14)

Il corpo di fabbrica, all'interno del quale si trova il bene pignorato, è stato realizzato con C. E. n. 2361 del 12/12/1997 e successive, con ultimo Permesso di Costruire n. 11 del 9/12/2015. Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento e copertura a più falde sfalsate.

La parte ultimata del corpo di fabbrica versa in un buono stato di manutenzione e conservazione.

Il laboratorio ha forma regolare, completo in tutte le sue parti, è composto da due depositi di altezza m 2,53 ciascuno con ingresso autonomo dall'esterno, e un WC. Da un deposito si accede al locale laboratorio con altezza variabile da m 3,35 a m 1,25, mentre nell'altro deposito, dotato di WC è presente una porta di accesso ad un vano scala a servizio di altre u.i.u. non pignorate.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro e le porte di ingresso ai depositi sono dotate di serrande avvolgibili in metallo. La porta interna del bagno è in legno tamburata.

La pavimentazione dei due depositi è in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Il WC è pavimentato con piastrelle di ceramica e con pareti in parte rivestite anch'esse con piastrelle di ceramica. La pavimentazione del laboratorio è in pietra e il soffitto di un deposito adiacente il WC è rivestito con perline in legno. Il pavimento del laboratorio ha una quota inferiore di cm 30 rispetto a quella del deposito e il dislivello è raccordato con n. 2 gradini.

Il laboratorio è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e non è dotato di impianto di riscaldamento.

Si precisa che gli impianti idrico ed elettrico, sono completi ma non sono alimentati dalla rete pubblica, mentre l'impianto fognario è allacciato alla rete pubblica, così come dichiarato dall'amministratore della ██████████ in fase di sopralluogo.

Il laboratorio non è dotato di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione, che sarà redatto al momento dell'aggiudicazione.

Il costo della certificazione APE è pari a € 250,00.

La superficie netta interna del laboratorio è di mq 128,78.

La superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 è di mq 149,00.

La planimetria dello stato di fatto del bene pignorato è riportata nello schema seguente.

Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo
Laboratorio - Comune di Rapolla - Foglio 18, Part. 665, Sub. 39



(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La documentazione fotografica individua le caratteristiche del bene pignorato.

Documentazione fotografica



Ingresso da prospetto principale e piazzale



Deposito con WC



Deposito adiacente il laboratorio



Laboratorio

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato nella seguente tabella: (Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Laboratorio sito alla C.da Piano di Chiesa, 80 snc							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Rapolla	18	665	39	C/3	2	129 mq	€ 199,87

Relativamente alla rispondenza formale dei dati catastali, il bene pignorato risulta intestato alla società esecutata, ed è stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali. La consistenza catastale tiene conto anche l'area indicata nella planimetria catastale come "intercapedine" la cui altezza è inferiore a mt. 2,20 (Cfr. planimetria catastale).

I dati riportati nell'atto di acquisto sono riconducibili a quelli attuali attraverso la ricostruzione della storia catastale, che segue:

Ricostruzione della storia catastale del bene pignorato:

- 1) U.I.U. censita nel N.C.E.U. al foglio 18 part. 665 sub 39 del Comune di Rapolla
 - a) Variazione nel classamento del 13/12/2016 - Pratica n. PZ0147721 in atti dal 13/12/2016 (n. 56333.1/2016);
 - b) Variazione per fusione e ultimazione di fabbricato urbano del 16/12/2015 - Pratica n. PZ0159713 in atti dal 16/12/2015 (n. 73511.1/2015) - Soppressione del sub. 6 e 7 e costituzione dell'u.i.u. con part. 665 sub. 39;
 - c) Costituzione al N.C.E.U. in data 18/09/2006 delle unità afferenti edificate in sopraelevazione - Pratica PZ0099732 in atti dal 18/09/2006 (n.2139.1/2006) delle u.i.u. con part. 665 sub. 6 e sub. 7;
 - d) Tipo Mappale del 05/01/2006 - Pratica n. PZ0001081 in atti dal 05/01/2006 (n. 1081.1/2006) con soppressione della part. 616 e costituzione con variazione di qualità ad "Ente Urano" della part. 665;
 - e) Frazionamento del 16/07/2004 - Pratica n. PZ0116868 in atti dal 16/07/2004 (n. 116868.1/2004) con soppressione della part. 602 e costituzione della part. 616;
 - f) Frazionamento del 27/06/2002 - Pratica n. 60422 in atti dal 27/06/2002 (n. 1838.1/2002) con soppressione della part. 585 e costituzione della part. 602;
 - g) Tipo mappale del 26/07/1999 in atti dal 27/07/1999 (Pratica n. 2251.1/1999) con soppressione della part. 168 e costituzione della part. 585;
 - h) La particella n. 168 è inserita nell'impianto meccanografico dal 8/11/1978.

Difformità catastali rilevate

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità catastale consistente nella divisione interna degli ambienti dovuta presenza di una parete in pannelli prefabbricati di lamiera con sp. 4 cm e di seguito rappresentata:



Lo stato di fatto è difforme anche dal punto di vista urbanistico ma, poiché si tratta di una parete prefabbricata rimovibile senza interferire con la struttura del laboratorio, la sua eliminazione corregge sia la difformità catastale sia la difformità urbanistica rendendo il laboratorio coerente con i grafici autorizzati sia catastalmente sia urbanisticamente.

La regolarizzazione urbanistica elimina contestualmente la difformità catastale, senza ulteriori costi.
(Cfr. Risposta al quesito 12 a pag. 14)

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Il lotto unico è costituito dalla piena ed intera proprietà del laboratorio ubicato nel Comune di Rapolla, alla C.da Piano di Chiesa n. 80, sito al piano terra e riportato nel catasto fabbricati del comune di Rapolla al foglio 18, part. 665, sub. 39, ed è intercluso.

Il laboratorio ha forma regolare, completo in tutte le sue parti, è composto da due locali depositi di altezza pari a m 2,53 ciascuno con ingresso autonomo dall'esterno.

Da un deposito si accede al locale laboratorio che ha un'altezza variabile da m 3,35 a m 1,25. Nell'altro deposito, dotato di WC, è presente una porta di accesso ad un vano scala a servizio di altre u.i.u. non pignorate.

Il laboratorio confina da due lati con terrapieno, proprietà [redacted] e da prospetto esterno sulla part. 810, salvo altri.

Lo stato dei luoghi del bene pignorato è conforme alla consistenza catastale, ma presenta difformità sanabile con la rimozione della parete che divide il laboratorio in due unità autonome.

Il fabbricato in cui è inserito il bene pignorato ha una struttura portante in cemento armato ed è stato edificato giusta Concessione Edilizia N. 2361 del 12/12/1997 e successivi titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rapolla (PZ) e in ultimo con Permesso di Costruire n. 11 del 9/12/2015.

Lo stato dei luoghi rilevato differisce, rispetto ai grafici autorizzati per la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla presenza di una parete prefabbricata che divide in due il laboratorio.

La difformità urbanistica è sanabile con la rimozione della parete prefabbricata che ripristina lo stato di fatto allo stato autorizzato (grafici del Permesso Costruire N. 11 del 09/12/2015) e corregge contestualmente anche la difformità catastale.

I costi per la regolarizzazione della difformità catastale e urbanistica è stata detratta dal prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta del bene pignorato è pari a € 45.400,00.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 14)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5

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

I passaggi di proprietà del bene pignorato relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, è il seguente:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Atto e controparte
1	[redacted] con sede [redacted] Fiscate: [redacted] Quota di proprietà 1/1 della piena e intera proprietà del terreno (Fg.18 - Part. 168) su cui è stato edificato il fabbricato con il bene pignorato	[redacted] con C.F.: [redacted] Atto di permuta del [redacted] per Notaio [redacted] da Melfi con Rep. [redacted] - Registrato al n. 202 del [redacted] e Trascritto il [redacted] ai NN.

L'atto di permuta del [redacted] con Rep. N. [redacted] - Racc. n. [redacted] trascritto a Potenza il [redacted] ai nn. [redacted] è stato acquisito e allegato alla presente. - (Cfr. All. 7 - Titolo di provenienza).

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

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

Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato con i seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rapolla (PZ):

- Concessione Edilizia N. 2361 del 12/12/1997;
- Concessione Edilizia N. 42 del 11/11/2002;
- Permesso di Costruire N. 13 del 16/05/2006;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 6209 del 12/07/2006;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 9632 del 09/11/2006;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 0831 del 29/01/2007;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 7753 del 23/10/2007;
- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 1121 del 12/02/2010;
- Permesso di Costruire N. 11 del 09/12/2015;

Raffronto tra planimetria autorizzata e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

Laboratorio - Comune di Rapolla - Foglio 18, Part. 665, Sub. 39

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 9 - Documentazione urbanistica)



Lo stato di fatto del bene pignorato, rilevato in sede di sopralluogo, rispetto ai grafici autorizzati non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico per la presenza di una parete prefabbricata che divide il laboratorio in due unità. Per eliminare la difformità e ripristinare lo stato autorizzato è necessario rimuovere la parete prefabbricata.

Il ripristino dello stato autorizzato elimina anche la difformità catastale, quindi condizione anche vantaggiosa dal punto di vista economico, pertanto, per rendere urbanisticamente conforme il laboratorio occorre rimuovere il tramezzo che divide i due depositi.

L'importo complessivo per l'eliminazione della difformità urbanistica è stimato a corpo in € 600,00 e tale importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 14)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene pignorato è occupato dalla stessa società debitrice esecutata, come bene strumentale allo svolgimento della propria attività, così come dichiarato in sede di sopralluogo dal titolare della

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene pignorato si rileva che:

- a) Successivamente alla trascrizione del pignoramento che ha originato la procedura in narrativa, è presente la trascrizione del pignoramento immobili del Tribunale di Potenza con Rep. 1157/2024 del e trascritto il ai nn. :, che ha dato origine alla procedura di espropriazione immobiliare n. 70/2024;
- b) Non insiste sul cespite pignorato trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziari civili;
- c) Non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sul cespite pignorato, non gravano vincoli storico-artistici;
- e) Il cespite pignorato fa parte di un condominio, in gran parte ancora non ultimato e senza amministratore;
- f) Il cespite pignorato non è gravato da servitù e non risultano trascrizioni di atti impositivi. Sul cespite pignorato non è stato eseguito provvedimento di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale;

Il fabbricato è in corso di costruzione, pertanto, permane a carico dell'acquirente l'importo, in quota millesimale, i futuri lavori condominiali di completamento, attualmente non quantizzati.
(Cfr. Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinata in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

- 1) **Iscrizioni ipotecarie:**
Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;
- 2) **Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:**
Sul cespite pignorato, nel contesto della procedura, non sono stati cancellati pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) **Difformità Urbanistico-edilizio:**
Il bene pignorato presenta difformità urbanistica sanabile, non regolarizzata nel contesto della procedura, per cui l'importo complessivo per l'eliminazione della difformità urbanistica pari a € 600,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta. (Cfr. Determinazione prezzo a base d'asta pag. 14)

4) **Difformità catastali:**

Il cespite pignorato presenta difformità catastale non regolarizzata nel contesto della procedura, ma l'eliminazione della difformità urbanistica, ovvero il ripristino dello stato autorizzato, elimina di fatto anche la difformità catastale senza ulteriori costi.

(Cfr. Determinazione prezzo a base d'asta pag. 14)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Dalla verifica della documentazione acquisita dagli uffici competenti della Regione Basilicata, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

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

La società debitrice esecutata ha il diritto di piena proprietà sul bene pignorato e tale diritto non è di natura concessoria.

La proprietà del bene pignorato è pervenuta per atto inter vivos a carattere transattivo e il titolo di proprietà è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è allegato alla presente.

(Cfr. Allegato 3 - Titolo di provenienza, Allegato 9 - Titoli edilizi, Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

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

Il cespite pignorato fa parte di un condominio senza amministratore e non sono state indicate spese ordinarie. Relativamente alle spese straordinarie, essendo il condominio in corso di costruzione, permarranno a carico dell'acquirente le spese per il completamento delle opere condominiali attualmente non quantificate che saranno ripartite per quote millesimali.

Non è stata data alcuna comunicazione di procedimenti giudiziari in corso.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Di seguito la stima per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite pignorato.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore del bene stimato è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e altre indagini immobiliari riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni.

Il confronto determina il *valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare.*

La stima dipende da:

Caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;
- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare, così riepilogate:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
 - numero dei vani;
 - struttura e posizione;
 - ampiezza e luminosità dell'immobile;
 - grado di conservazione e manutenzione;
 - vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato

La superficie commerciale dell'immobile da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure fatte in fase di sopralluogo. La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), e di seguito riportata:

Calcolo della superficie netta interna autorizzata			
n.	descrizione	superficie netta	Annotazioni
1	Laboratorio	mq 38,59	Superfici nette interne calcolate sulla base del rilievo dello stato di fatto.
2	Deposito	mq 30,47	
3	Deposito	mq 55,45	
4	W.c.	mq 4,27	
5	Totale superficie netta interna	mq 128,78	Superficie netta interna
Calcolo della superficie commerciale			
n.	descrizione	Superficie lorda	Coeff. Superficie commerciale
1	Laboratorio	mq 148,88	1,00
2	Totale superficie commerciale	mq 148,88	148,88

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e misure)

La superficie commerciale arrotondata del laboratorio pignorato è di mq 149,00.

Determinazione del valore di mercato e prezzo a base d'asta del bene pignorato

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Rapolla pubblicati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", dal sito "ReQuot" e dal sito "Borsino net".

I valori ricavati sono riportati nella tabella seguente:

N.	Banca dati consultata (Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	250,00	350,00
2	ReQuot	260,00	320,00
3	Borsino net	187,00	290,00
4	Valori degli immobili della zona	232,33	320,00

Tenendo conto della tipologia edilizia dell'unità immobiliare, della sua vetustà e grado di conservazione, dei materiali e delle finiture del laboratorio, e di tutte le caratteristiche estrinseche e intrinseche, dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di € 350,00/mq.

Il prezzo a base d'asta è riportato nella seguente tabella:

Determinazione del prezzo a base d'asta del bene - Comune di Rapolla, C.da Piano di Chiesa, 80 - Fg. 18, Part. 665, sub. 39			
N	Descrizione	Superficie	Valori in euro
1	Valore di mercato mq	149 x	52.150,00
2	Riduzione per vendita forzata 10% di Euro		5.215,00
3	Costi per servitù di passaggio		900,00
4	Costi per regolarizzazione urbanistica		- 600,00
5	Costi per regolarizzazione catastale		- 0,00
6	Prezzo a base d'asta in Euro		45.435,00
	Prezzo a base d'asta del bene pignorato in c.t.		45.400,00

Il prezzo a base d'asta è stato ridotto del 10% rispetto al valore di mercato come sopra determinato per rendere la vendita più appetibile e competitiva rispetto a immobili analoghi offerti nel libero mercato, poiché il bene pignorato è soggetto a vendita forzata nello stato di fatto in cui si trova. Sono stati, inoltre, detratti i costi per la regolarizzazione della difformità urbanistica e catastale, in quanto non si è provveduto a sanare tali difformità nel contesto della procedura.

Il prezzo a base d'asta del laboratorio pignorato ammonta a € 45.400,00 (diconsi Euro quarantacinquemilaquattrocento/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota e, quindi, non vi sono quote indivise da valutare.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

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

Il sottoscritto ha acquisito la visura camerale della _____)
con sede in _____ , da cui risulta che la società è attiva, con capitale _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sociale pari a € [REDACTED] e amministratore unico il [REDACTED]

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto e al solo fine di far conoscere la verità.
Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza li, 19/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

