

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Integrazione alla CTU del 19-10-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente:

Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Davide VISCONTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. Rocco SILEO

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

Integrazione alla CTU del 19-10-2024

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Creditore
procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutato:

Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide Visconti
TRIBUNALE DI POTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 nominato C.T.U. e ha depositato la C.T.U. e i relativi allegati in data 19/10/2024,

Tanto premesso, ad integrazione della C.T.U., così come richiesto dal G.E. in data 20/11/2024, si procede alla stima del canone di occupazione relativo al compendio pignorato.

Il bene pignorato, del lotto unico, è costituito da un laboratorio sito in C.da Piano di Chiesa, 80 del comune di Rapolla con i seguenti dati catastali:

Dati catastali del Laboratorio censito nel N.C.E.U.							
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
Rapolla	18	665	39	C/3	2	129 mq	€ 199,87

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

I valori di locazione per metro quadrato di superficie commerciale sono riportati nella tabella seguente:

Valori per immobili con destinazione Produttiva siti nel Comune di Rapolla			
N.	Banca dati consultata	Valore minimo	Valore massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate	€ 0,70	€ 1,00
2	Re Quot (in funzione della zona)	€ 0,00	€ 1,00
3	Borsino immobiliare (in funzione della zona)	€ 0,62	€ 0,93
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 0,44	€ 0,98

(Cfr. Allegato Integrazione alla CTU del 19-10-2024)

Determinazione del canone di locazione del laboratorio

Il canone di locazione per il locale produttivo (laboratorio) sito nel Comune di Rapolla, alla c.da Piano di Chiesa, 80, tiene conto:

- della tipologia edilizia del fabbricato;
- della sua vetustà;
- dei materiali e delle finiture;
- delle caratteristiche estrinseche e intrinseche;
- dell'andamento del mercato immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili

Il valore stimato del canone di locazione del locale laboratorio, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a € 1,00/mq.

La superficie lorda commerciale è di mq 149 (Cfr. pag. 13 C.T.U.).

Il canone lordo mensile per il locale laboratorio sito nel Comune di Rapolla ammonta a:
€ 1,00 x mq 149 = € 149,00 mensili.

In risposta alla richiesta di integrazione del 20/11/2024, si specifica che il canone di occupazione del compendio pignorato relativo al Laboratorio sito nel Comune di Rapolla (censito nel N.C.E.U. al F. 18, part. 665, sub. 39) ammonta a € 1.788,00 (millesettecentottantotto/00) annui, pari a € 149,00 (centoquarantanove/00) mensili.

Tanto ad assolvimento delle integrazioni richieste.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla C.T.U. depositata.

Potenza, 11/12/2024

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco