

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Rocco Corallo, con studio a Potenza in Via Nazario Sauro n.102, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Potenza con il n°3170, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Potenza in data 13 giugno 2013 con il n°1731, è stato nominato esperto per la stima degli immobili con Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 16/09/2025, procedimento n. rge. 62/2025 e in data 17/09/2025 ha prestato giuramento di rito ai sensi degli artt. 68 cod. proc. civ. e 161 disp. Att. cod. proc. civ.; e in pari data il Giudice dell'esecuzione ha conferito l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

ACCESSI E SOPRALLUOGHI.

Il sopralluogo presso l'immobile staggito veniva effettuato il giorno 13 ottobre 2025 alle ore 10:40, alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Dott.ssa Claudia Maglio, del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Per il bene pignorato è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco dalla quale risulta il ventennio.

QUESITO N.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

CATASTO FABBRICATI

- Foglio 32 P.IIa 651 sub.35, unità commerciale in Pietragalla (Pz), categoria C/1, 408 mq., rendita Euro 2.690,12, di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1 (debitrice esecutata).

LOTTO UNICO

- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Pietragalla (Pz) in Viale Senatore Mario Zotta snc, identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 32 P.IIa 651 sub.35**, piano sottostrada primo, categoria C/1 – 408 mq., rendita € 2.690,12, confina a nord con la p.IIa 663, a nord-ovest con le p.IIe 2242, 2244 e 2246, a sud con la p.IIa 2239 e a sud-ovest con la p.IIa 2241, ha un'estensione di 408 mq.

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

LOTTO UNICO

Trattasi di unità commerciale ubicata su un unico livello al piano sottostrada primo, alla quale si accede tramite Viale Senatore Mario Zotta.

L'unità immobiliare pignorata identificata al catasto fabbricati al **Foglio 32 P.IIa 651 sub.35**, consiste in un supermercato al piano sottostrada primo.

Per raggiungere la suddetta unità immobiliare si accede tramite Viale Senatore Mario Zotta; l'unità immobiliare è composta da un ingresso filtrato dalla presenza di una veranda, al suo interno vi troviamo un grande ambiente ove sono ubicati gli scaffali, il reparto macelleria e le casse del supermercato, poi vi sono un ripostiglio con due w.c. separati tra di loro da un anti w.c. per il market e un ripostiglio con un disimpegno (avente anche ingresso dall'esterno), dal quale si accede al wc, anti w.c. e spogliatoio per il reparto macelleria, il predetto locale è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica industriale, i tramezzi interni sono realizzati in muratura, i serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 3.00 m.

L'esterno dell'edificio è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare (fg. 32 p.IIa 651 sub.35) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **500,00 €**.

QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (**C.F. Fg.32 P.IIa 651 sub.35**), vi sono state due variazioni nel tempo. L'unità immobiliare è stata costituita con Pratica n.B00672.1/1997 del 12/04/1997 per Fusione, successivamente è stata redatta una pratica n.PZ0040988 del 03/04/2014 per diversa distribuzione degli spazi interni.

QUESITO N.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Foglio 32 P.IIa 651 sub.35 – Unità commerciale - Supermercato

Piena Proprietà per 1/1 di Unità commerciale nel Comune di Pietragalla (Pz) in Viale Senatore Mario Zotta, piano sottostrada primo; l'unità immobiliare è composta da un ingresso filtrato dalla presenza di una veranda, al suo interno vi troviamo un grande ambiente ove sono ubicati gli scaffali, il reparto macelleria e le casse del supermercato, poi vi sono un ripostiglio con due w.c. separati tra di loro da un anti w.c. per il market e un ripostiglio con un disimpegno (avente anche ingresso dall'esterno), dal quale si accede al wc, anti w.c. e spogliatoio per il reparto macelleria, il predetto locale è dotato

dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con buone rifiniture, i pavimenti sono di ceramica industriale, i tramezzi interni sono realizzati in muratura, i serramenti interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. E' identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Pietragalla (Pz) al **Foglio 32 P.IIa 651 sub.35** categoria C/1, Sup. Catastale mq. 408, Rendita € 2.690,12, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Prezzo base: 280.600,00 €

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

- Foglio 32 P.IIa 651 sub.35 - C.F. del Comune di Pietragalla (Pz).

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 651 sub.35 del Foglio 32 del Comune di Pietragalla (Pz), censita al catasto fabbricati è stata venduta alla XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXXXX, con Atto di compravendita dell' XXXXXXXXXXXX Rep.n. XXXXXXXXXXXX, Notaio XXXXXXXXXXXX.

QUESITO N.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'unità immobiliare (sub.5) fa parte di un fabbricato contraddistinto in catasto con la P.IIa 651 è stato costruito nel 1989 con **Concessione edilizia pratica n.184 prot.n.128/89 e successiva variante pratica n.400 prot.n.311/92**, rilasciata dal Comune di Pietragalla (Pz).

Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evincono difformità di diversa distribuzione interna (sono stati creati bagni e depositi), di variante prospettica (al posto delle aperture vi sono delle finestre) ed è stata realizzata una veranda all'ingresso del supermercato. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **3.000,00 €.**

Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare (Fg. 32 P.IIa 651 sub.35) non è regolare sotto il profilo catastale, all'ingresso del supermercato vi insiste una veranda. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **1.500,00 €.**

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

L'unità immobiliare pignorata (Fg.32 P.IIa 652 sub.35) è stata locata ed è utilizzata come supermercato.

Ai fini dell'individuazione del possibile canone di locazione e dell'indennità di occupazione degli immobili in oggetto, si procede come segue;

- Comune di Pietragalla, Fascia/Zona: D1 Periferica: Negozi in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 1,6 a 2,4. In considerazione della particolare situazione congiunturale di

mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 2,0 €/mq x mese per l'unità immobiliare che moltiplicato per la propria superficie si avrà il seguente valore:

- Catasto Fabbricati: Foglio 32 P.IIa 651 sub.35 – Supermercato

Sup. unità immobiliare: 408 mq. x 2.0 €/mq. x mese = **816,00 €/mese**

Secondo la stima effettuata, si è riscontrato una notevole differenza tra l'importo del contratto di locazione e il contratto di locazione sopra stimato, poichè il prezzo di locazione è irrisorio, talmente basso da risultare sproporzionato rispetto all'effettivo valore di mercato dell'unità immobiliare, quindi si ritiene inopponibile.

Per l'unità immobiliare si è ritenuto opportuno assegnare un'indennità di occupazione pari al canone di locazione di mercato.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sui beni pignorati oltre la presente, non vi sono altre procedure esecutive.

QUESITO N.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è in corso alcuna pratica di declassamento per gli stessi.

QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

Per l'unità immobiliare pignorata vi sono spese di gestione ordinarie poichè vi è condominio; l'importo totale delle spese insolute fino alla data di redazione della relazione peritale è di 1.189,69 euro, gli oneri condominiali ordinari ammontano a 350,00 euro annuali, non sono state deliberate spese straordinarie e non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO N.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Dovendo, per dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice, prevedere anche la possibilità di mettere sul mercato l'immobile, è necessario fare riferimento e, di conseguenza, utilizzare come criterio di stima l'unico applicabile che è quello sintetico - comparativo in base ad un'indagine presso Agenzie immobiliari sui prezzi pagati di recente per immobili simili ubicati nel Comune di Pietragalla (Pz).

Per poter effettuare la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ho effettuato, preliminarmente, una breve indagine di mercato attraverso Agenzie immobiliari sui più recenti acquisti verificatisi nella Zona D1 Periferica, da questa è risultata una scarsa attività di compravendite di immobili simili a quello in esame ciò a causa del perdurare della situazione congiunturale che incide

fortemente nel settore immobiliare. Pertanto ho fatto riferimento dei dati acquisiti da diverse Agenzie immobiliari:

Stima Unità immobiliare.

Stima Supermercato - Comune di Pietragalla (Pz) - (Foglio 32 P.IIa 651 sub.35)

Valore applicabile: minimo 520 €/mq – massimo 700 €/mq

Superficie supermercato: 408 mq. x 700 €/mq. = 285.600,00 €

Dall'importo uscente di 285.600,00 € si vanno a detrarre le spese per la pratica di sanatoria al Comune di circa 2.500,00 €, la pratica catastale di circa 1.500,00 €, e le spese per l'attestato di prestazione energetica di circa 500,00 €, quindi si avrà:

$285.600,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = \mathbf{280.600,00 \text{ €}}$

Totale Massa Patrimoniale: Lotto Unico: 280.600,00 €

QUESITO N.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in oggetto non ha quote indivise.

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.

Il debitore esecutato "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" dalla data del pignoramento ha sede legale nel Comune di XXXXXXXXXXXX (Pz) alla XXXXXXXXXXXX, come da Visura Camerale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata in allegato.

Il debitore esecutato "XXXXXXXXXXXX" è stata costituita il XXXXXXXXXXXX e iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Basilicata il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Potenza lì, 07/07/2026

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo