



TRIBUNALE DI POTENZA

- RELAZIONE TECNICA
- FOTOGRAFIE
- PIANTA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- VISURA CAMERALE
- ATTO DI COMPRAVENDITA
- PROGETTO DEL COMUNE
- VERBALE DI ACCESSO
- SPESE DOCUMENTATE
- PARCELLA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° r.g.e. 73/2023**

Indirizzo: Barile (Pz)

Potenza

13/12/2024

IL C.T.U.

Geom. Corallo Rocco



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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 29/02/2024, procedimento n. rge. 73/2023 e in pari data 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 5 Aprile 2023 alle ore 10:00, alla presenza del C.T.U. Geom. Rocco Corallo, del Custode Giudiziario Avv. Anna Sbailo [REDACTED]

Per i beni pignorati è stata depositata certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco.

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

CATASTO FABBRICATI

LOTTO UNICO

- Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 (graffate), Locale artigianale con annesso deposito in Barile (Pz) categoria C/3 di classe 3, 312 mq., rendita Euro 322,68, di proprietà [REDACTED], proprietaria per 1/1.

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito con Concessione edilizia n.1 del 22/01/2002 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire n.4 del 22/03/2006.

Gli attuali dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento.

LOCALE ARTIGIANALE AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO AL SECONDO PIANO SOTTOSTRADA.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Barile (Pz) in Via Padre Minozzi snc, identificata in Catasto Fabbricati al **Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 (graffate)** categoria C/3 di classe 3 – 312 mq., rendita 322,68 €, confina a nord con altra u.i.u., sud e ovest con la p.IIa 1658 e ad est con la p.IIa 1660, ha un'estensione complessiva di 312 mq.

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

L'unità immobiliare pignorata è ubicata in un fabbricato di sei livelli in zona Periferica nella Città di Barile (Pz).

L'unità identificata al Catasto Fabbricati al **Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 (graffate)**, consiste in un centro benessere ubicato al piano sottostrada primo con annesso deposito al piano sottostrada secondo. In particolare, al centro benessere si accede da Via Padre Minozzi attraverso una rampa avente una lunghezza di 22 mt ed una larghezza di 4,70 mt. che porta al piano sottostrada primo collegata alla terrazza antistante il centro benessere di circa 55 mq. Al deposito si accede tramite il vano scala e vano ascensore condominiali i quali danno direttamente su Via Padre Minozzi.

L'unità immobiliare adibita a centro benessere è composta da due ingressi vetrati, al suo interno vi sono diversi ambienti destinati a centro benessere con annessi servizi igienici (non utilizzati) e due ampi ambienti destinati all'attività di parrucchiere con annessi servizi igienici, il predetto locale è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico. Si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con ottime rifiniture, i pavimenti sono in ceramica e laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. L'unità ha un'altezza di 3.00 m.

Il deposito, annesso del centro benessere, è composto da un unico ambiente, dotato di impianto elettrico ed idrico, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione con normali rifiniture, i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in ferro.

L'esterno dell'unità è in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare adibita a centro benessere (Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16) è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per acquisire tale certificazione ammonta a circa **400,00 €.**

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

In base alle ricerche condotte dal sottoscritto, per l'unità immobiliare (C.F. Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16) vi è stata una variazione catastale dell'11/10/2007 Pratica n.PZ0392291 per fusione.

Non risultano difformità per i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

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

LOTTO UNICO

Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 (graffate)

Piena e intera Proprietà di un Locale artigianale adibito a centro benessere con annesso deposito ubicato nel Comune di Barile (Pz) in Via Padre Minozzi snc, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Barile (Pz) al Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 (graffate) categoria C/3 di classe 3 – 312 mq., rendita 322,68 €. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il centro benessere è composto da due ingressi vetrati, al suo interno vi sono diversi ambienti destinati a centro benessere con annessi servizi igienici (non utilizzati) e due ampi ambienti destinati all'attività di parrucchiere con annessi servizi igienici, il predetto locale è dotato dell'impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed idrico, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con ottime rifiniture, i pavimenti sono in ceramica e laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre il deposito annesso al locale principale è composto da un unico ambiente, dotato di impianto elettrico ed idrico, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione con normali rifiniture, i pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in ferro, confina a nord con altra u.i.u., sud e ovest con la p.IIa 1658 e ad est con la p.IIa 1660.

Prezzo base: 153.600,00 €

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

- Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 - C.F. del Comune di Barile (Pz).

L'unità immobiliare contraddistinta con P.IIa 1658 sub.35 e P.IIa 1660 sub.16 del Foglio 8 del Comune di Barile (Pz), censita al catasto fabbricati, è [REDACTED]

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

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito con Concessione edilizia n.1 del 22/01/2002 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire n.4 del 22/03/2006.

Dalla documentazione reperita al Comune di Barile (Pz), in merito agli ultimi elaborati in atti, si evince che l'unità immobiliare (P.IIa 1658 sub.35 – P.IIa 1660 sub.16) non è regolare sotto il profilo urbanistico, poiché si evincono alcune difformità di diversa distribuzione interna in quanto attualmente il locale è diviso da diverse tramezzature che creano diversi ambienti. Tali difformità possono essere sanate con una C.i.l.a. I costi della pratica si aggirano a circa **1.000,00 €**.

Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare (P.Illa 1658 sub.35 P.Illa 1660 sub.16) non è regolare sotto il profilo catastale, poiché nella realtà sono stati creati diversi ambienti mediante la realizzazione di tramezzi. Tali difformità possono essere sanate con una variazione catastale. I costi della pratica si aggirano a circa **1.000,00 €.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

L'unità immobiliare pignorata (P.Illa 1658 sub.35 e P.Illa 1660 sub.16) è

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

Comune di Barile, Fascia/Zona Periferica: Laboratori in normale stato di conservazione: €/mq x mese da 0,8 a 1,2, in considerazione della particolare situazione congiunturale di mercato si ritiene più opportuno applicare il valore di 1,2 €/mq x mese per il laboratorio che moltiplicato per la sua superficie si avrà il seguente valore:

Catasto Fabbricati: foglio 8 p.Illa 1658 sub.35 p.Illa 1660 sub.16 – Locale artigianale al primo piano sottostrada con annesso locale deposito al secondo piano sottostrada.

Sup. loc. artigianale con annesso locale deposito: 312 mq. x 1,2 €/mq. x mese = **374,40 €/mese**

L'importo dell'indennità di occupazione corrisponde al canone di locazione di mercato come sopra determinato.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Per l'immobile pignorato vi sono spese di gestione poiché vi è condominio, la quota annuale per spese fisse di gestione e manutenzione nell'anno 2024 fino ad oggi ammonta a 235,30 €, non vi sono spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute, non vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, inoltre 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 abitazioni simili ubicate nel comune di Barile (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 verificatesi nella Zona Periferica di Barile (Pz). 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 varie Agenzie immobiliari:

- **Stima Locale artigianale con annesso deposito, Comune di Barile (Pz) (Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16, graffate)**

- **Valore applicabile: minimo 280 €/mq – massimo 400 €/mq**

- **Catasto Urbano: Foglio 8 P.IIa 1658 sub.35 P.IIa 1660 sub.16 – Locale artigianale al primo piano sottostrada con annesso locale deposito al secondo piano sottostrada.**

Sup. loc. artigianale con annesso deposito: 312 mq. x 500 €/mq. = 156.000,00 €

Dall'importo uscente di 156.000,00 € si vanno a detrarre i costi per l'Attestato di Prestazione Energetica di circa 400,00 €, i costi per la pratica di sanatoria al Comune di circa 1.000,00 € ed i costi di variazione catastale di circa 1.000,00 €, quindi si avrà:

156.000,00 € - 400,00 € - 1.000,00 € - 1.000,00 € = 153.600,00 €

Totale Massa Patrimoniale: (Lotto unico) = 153.600,00 €

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.

[REDACTED]

Potenza li, 13/12/2024

Il C.T.U.

Geom. Rocco Corallo