

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI POTENZA



SETTORE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella procedura PROMOSSA DA:

Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA.

CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

~~Donna Rosa Maria Di Rosa~~

R.G.e. N. 80/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DOTT.SSA DANIELA DI GENNARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Roberta Esposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario

Premessa	5
Fatto e Diritto	5
Operazioni peritali	5
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	7
Unità negoziale N.1	7
Unità negoziale N.2	7
Unità negoziale N.3	7
Unità negoziale N.4	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	9
Unità negoziale N.1	9
Unità negoziale N.2	9
Unità negoziale N.3	9
Unità negoziale N.4	9
Lotto n. 1 (ex unità negoziale n. 1)	11
Lotto n. 2 (ex unità negoziale n. 4)	11
Lotto n.3 (in parte ex unità negoziale n. 2)	11
Lotto n.4 (in parte ex unità negoziale n. 3)	11
Lotto n. 5 (in parte ex unità negoziale n. 2)	12
Lotto n. 6 (in parte ex unità negoziale n. 3)	12
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	13
Lotto n. 1	13
Lotto n. 2	20
Lotto n. 3	24
Lotto n. 4	30

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto n. 5. 34

Lotto n. 6. 39

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 45

Lotto n. 1. 45

Lotto n. 2. 45

Lotto n. 3. 47

Lotto n. 4. 50

Lotto n. 5. 54

Lotto n. 6. 57

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 61

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 63

Unità negoziale n. 1. 63

Unità negoziale n. 2. 63

Unità negoziale n. 3. 64

Unità negoziale n. 4. 64

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 66

Lotto n. 1. 66

Lotto n. 2. 66

Lotto n. 3. 68

Lotto n. 4. 69

Lotto n. 5. 70

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 72

Lotto n. 1. 72

Lotto n. 2. 72

Lotto n. 3. 72

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto n. 4.	73
Lotto n. 5.	73
Lotto n. 6.	74
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	75
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	76
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	77
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	78
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	79
Lotto n. 1.	82
Lotto n. 2.	83
Lotto n. 3.	83
Lotto n. 4.	84
Lotto n. 5.	85
Lotto n. 6.	85
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	87
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.	88
Sottoscrizione della CTU.	89



Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Esposito, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza al n. 1104, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini n. 98, è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R. G. E. n. 80/2015, con provvedimento del G.E Dott.ssa Daniela Di Gennaro in data 18/07/2017.

Fatto e Diritto.

La procedura esecutiva immobiliare in oggetto fu promossa dall'originario creditore procedente Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA, con atto di pignoramento in data 05/05/2015 contro ~~GIUSEPPE COCCIA E CONIUGHE~~, in persona del legale rappresentante pro tempore, ~~GIUSEPPE COCCIA~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~, ~~CONIUGHE~~.

Operazioni peritali.

Considerando che il giuramento di rito della scrivente C.T.U. è avvenuto senza la presenza delle parti, la sottoscritta provvedeva a convocare le stesse onde dare inizio alle operazioni peritali a mezzo nota Pec e raccomandata A/R rimesse in data 30/01/2018 (Allegato01_Convocazioni).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 15.02.2018, presso l'immobile di via Nazionale in Satriano di Lucania, oggetto di stima, alla presenza di due degli esecutati, la ~~GIUSEPPE COCCIA~~ e la sig.ra ~~GIUSEPPE COCCIA~~ e del custode giudiziario avv. Francesco Lofrano (Allegato02_VerbaleAccesso).

In tale occasione, il CTU individuava e visionava gli immobili oggetto di stima; quindi spostandosi in località Passariello, sempre in Satriano di L., visionava il rustico a destinazione commerciale, redigendo i primi rilievi fotografici ed assumendo informazioni utili ad inquadrare le tematiche necessarie.

Acquisita la conoscenza dei luoghi e le necessità istruttorie, si provvedeva a richiedere la necessaria documentazione al Comune di Satriano.



La richiesta veniva inoltrata con mail pec del 16/02/2018

(Allegato03_RichiestaDocumentazione).



Tuttavia, l'Amministrazione impiegava del tempo per elaborare le risposte ed anzi, dopo numerose sollecitazioni, rispondeva con mail pec del 19/04/2018 (Allegato04_RispostaSatriano), di non essere in grado di fornire un documento (relativo al condono edilizio n. 127/1986).



In generale, però, le risposte dell'Amministrazione non sono state tempestive, costringendo la scrivente CTU a richiedere una proroga per la redazione della perizia di stima.



Quindi, acquisendo via via la necessaria documentazione, procedeva alla stesura della presente relazione con rispetto formale e sostanziale delle prescrizioni e dei quesiti formulati dal G.E in sede di affidamento dell'incarico.



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

La documentazione depositata ex art. 567 cpc dal precedente è rappresentata dalla certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione sostitutiva è stata redatta dal Notaio ~~Antonio Ruffano~~ ^{Antonio Ruffano}, con studio in piazza Guerrazzi n. 4, Benevento.

Come da nota di trascrizione NN 10250/9021 del 18/06/2015, gli immobili pignorati sono così identificabili:

Unità negoziale N.1

Terreno di mq 888 sito in Satriano di Lucania c/da Passariello NCT fl. 8 part. 282.



Sono pertanto stati acquisiti presso il Comune di Satriano direttamente i certificati di matrimonio degli esecutati (per l'esame dei quali si rinvia al quesito n. 14).

Nel caso di ~~Donna Rosa~~ i beni pignorati sono a lei pervenuti " con atti di donazione del 17/02/2006", essendo ella coniugata in regime di comunione dei beni.



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

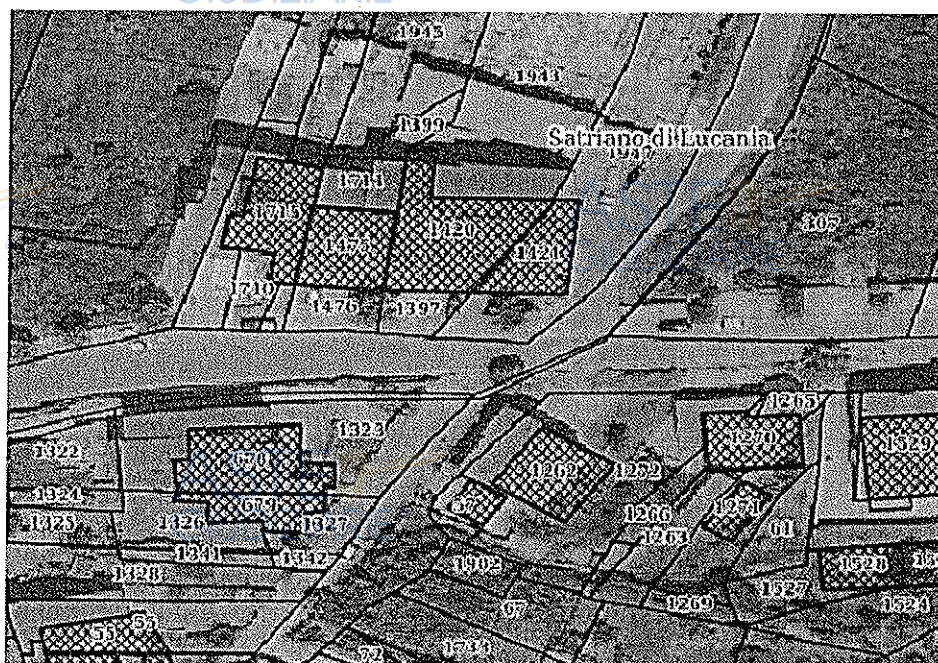
I diritti reali pignorati come risultanti dall'atto di pignoramento sono i seguenti:

Unità negoziale N.1

Diritto di superficie di spettanza della ~~comune di Napoli~~ ~~comune di Napoli~~

I diritti reali sopra annotati, desunti dall'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai diritti in godimento in base agli atti competenti trascritti in favore dei beneficiari.

l
a
p
r
p



Relativamente alla formazione dei lotti e nella prospettiva di esaltarne l'appetibilità in vista della loro vendita, si stima congrua ed efficace una suddivisione basata sulle articolazioni funzionali e nella direzione di proporre al mercato lotti di dimensione contenuta per ampliare la platea dei possibili acquirenti; quindi si configurerà uno scenario parzialmente diverso da quello rappresentato delle unità negoziali.





Lotto n. 1 (ex unità negoziale n. 1)

Terreno sito in Comune di Satriano di Lucania (PZ) alla c.da Passariello, ricadente nella zona P.I.P. di detto comune della superficie di circa mq. 888; confini: proprietà del Comune di Satriano di Lucania da tre lati e società ~~gestione fondiario~~ ~~gestione fondiario~~; dati catastali: nel catasto terreni di detto comune al foglio 8 particella 282 di are 8 e centiare 88 (ex particelle 215, 217 e 221).

Sul predetto terreno è stato realizzato un fabbricato, peraltro non ultimato, a destinazione d'uso commerciale, gravato dal diritto di proprietà superficciaria.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.





pubblicata online.





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



Lotto n. 1

Il lotto in esame è costituito dal terreno su cui è stata realizzata la costruzione, non terminata, di un edificio a destinazione commerciale.

L'intervento è degli anni 2006-2007.

Il cespite è costituito dal lotto n. 8 dell'area P.I.P di Satriano di Lucania, la quale è situata lungo la strada statale 95 ed in prossimità dello svincolo Satriano nord, variante della SS95, contrada Passariello, distinto in catasto al foglio 8, n. 215-217-221.

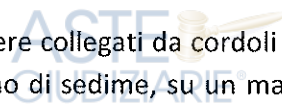
L'accesso è consentito tramite la viabilità comunale del P.I.P..

Tale area ricade nella zona "D" dell'allora vigente PRG con variante urbanistica alle norme tecniche di attuazione della Delibera Comunale n. 10 del 13/10/2005, destinata ad insediamenti produttivi e sottoposta alle seguenti norme tecniche:

1. indice fondiario 3.00 mc/mq,
2. lotto minimo 900mq,
3. rapporto di copertura 0.50mq/mq.,
4. alloggio custode/proprietario 350 mc,
5. uffici e servizi 1/8 della volumetria del lotto,
6. verde pubblico e parcheggi 10% della superficie del lotto,
7. altezza massima ml. 7.50, con deroga fino a ml. 10.50 per attività soggette all'utilizzo di particolari attrezzature o nella condizione di destinazioni di supporto e di sostegno alla produzione e/o all'esposizione per attività commerciali.

Il complesso edilizio realizzato solo in parte sarebbe dovuto essere destinato alla vendita di ceramiche, rubinetterie ed accessori per il bagno, oltre ad uffici e locali deposito.

La fondazione è stata realizzata con plinti a bicchiere collegati da cordoli in c.a. adagiati a circa ml. 1.50 di profondità dalla quote del terreno di sedime, su un massetto costituito da un magrone di cls cementizio R'bk 150.





La struttura portante è realizzata in pilastri e travi IPE prefabbricati in c.a., collegati a telai ortogonali, solaio di copertura ad elementi prefabbricati.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da un vano scala ed ascensore: piano seminterrato (a quota m. -2.00 dal piano strada, con accesso anche da una rampa carrabile esterna da destinare a deposito, mensa, spogliatoio e bagno, piano terra (a quota ml. 1.40 superabili mediante scalette esterne e rampa per diversamente abili da destinare ad esposizione di materiali edili e vendita, primo piano per ospitare uffici ed esposizione di rubinetterie ed arredi bagno.

Il fabbricato ha dimensioni di ml. 21.50 x 13.50 x 9.10 e quindi un volume di mc. 2641.75.

L'altezza interna utile è di ml. 3,50.

Le superfici utili di progetto sono le seguenti.

Piano seminterrato.

Deposito materiale edile	mq	234,00
Scala	mq.	10,79
Mensa	mq.	5,30
Anti bagno	mq.	1,46
Bagno	mq.	1,63
Spogliatoio	mq.	<u>4,74</u>
Totale di piano	mq.	257,86

Piano terra

Esposizione ceramica e vendita	mq	245,80
Scala	mq.	<u>10,29</u>
Totale di piano	mq.	255,80

Piano primo

Esposizione arredo bagno e rubinetterie	mq	205,28
Scala	mq.	10,29
Ufficio ragioneria	mq.	15,61

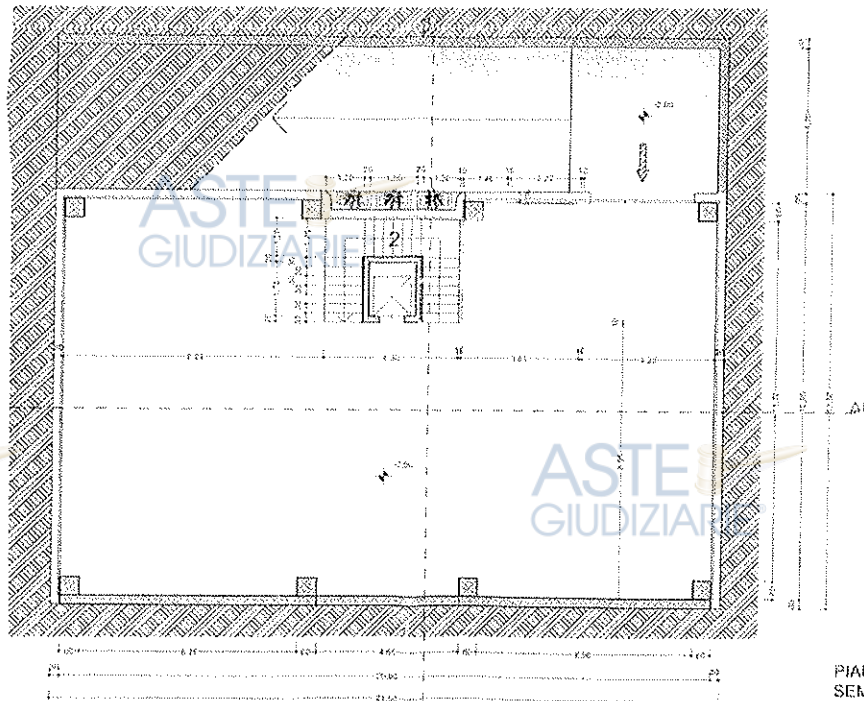




Ufficio direzione	mq.	13,98
Anti bagno donne	mq.	1,56
Anti bagno uomini	mq.	1,56
Bagno donne	mq.	1,50
Bagno uomini	mq.	<u>1,50</u>
Totale di piano	mq.	257,86



Le planimetrie dello stato di fatto illustrano la consistenza dell'immobile.

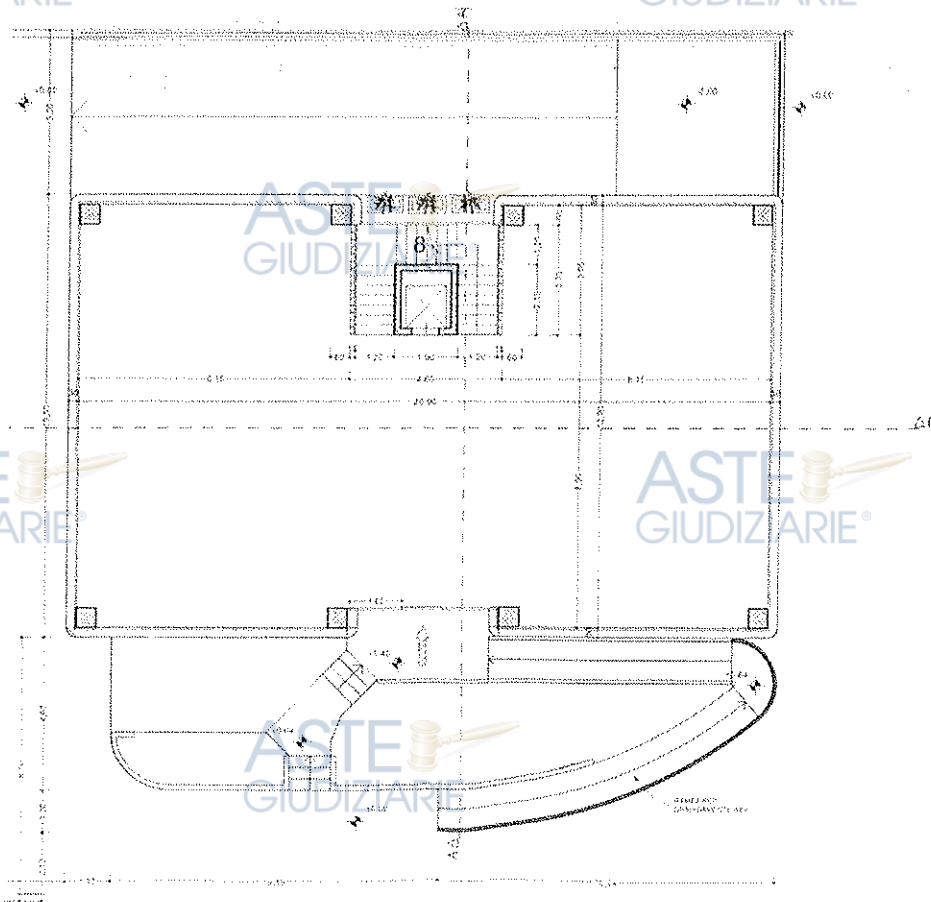


PIANTA PIANO
SEMITERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE®

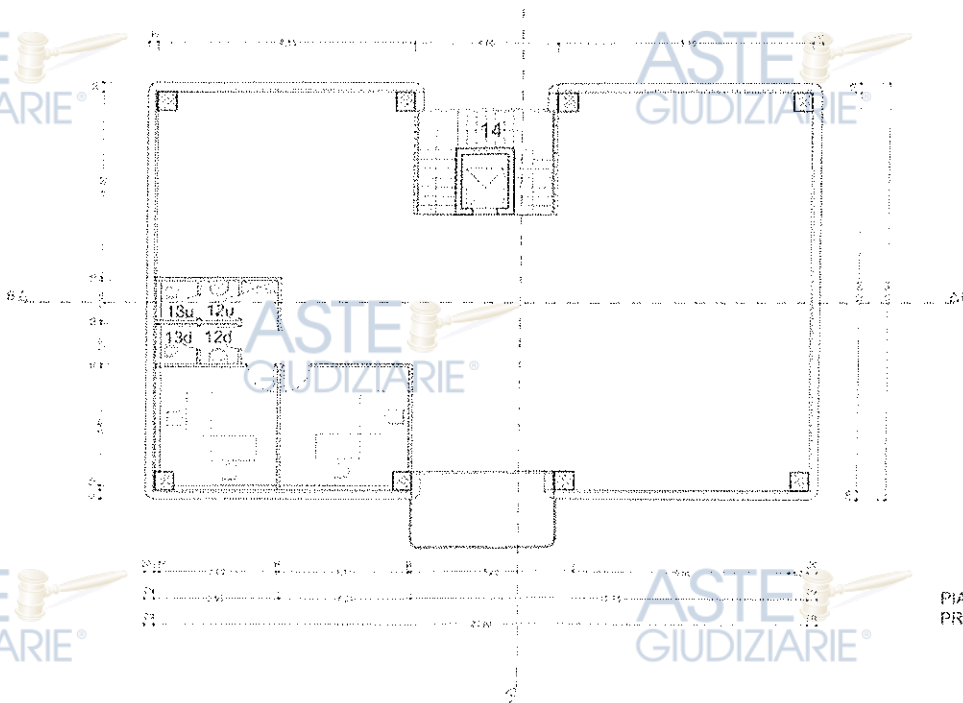
ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO
TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO
PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto la superficie totale utile è di mq. 642,59.

La superficie commerciale è pari a mq 725,63.

La planimetri dello stato di fatto sono contenute nell'Allegato05_PianteOpificio.

La quantificazione delle superfici nette e commerciale è avvenuta con riguardo alle indicazioni contenute nel "Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del 2016.

In particolare le superfici del deposito seminterrato sono state computate al 50 %, come prescritto dal DPR138/98, allegato C.

Il fabbricato è al momento allo stato grezzo di costruzione, in parte non compagnato sulle superfici laterali, privo di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, di suddivisione in vani con relativi infissi, di pavimentazione.

Inoltre il lotto di terreno non risulta recintato lungo il perimetro della proprietà.

Le foto documentano la situazione descritta (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato06_FotoOPIFICIO).



Esterno sud

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno Sud, particolare



Seminterrato (allagato all'atto della ripresa fotografica)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno, I° livello



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno, II° livello

ASTE
GIUDIZIARIE®

Essendo il fabbricato in costruzione nella condizione di "scheletro naturale", non è richiesto l'attestato di prestazione energetica, secondo la lettera g) dell'appendice A delle Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, di cui al Decreto interministeriale 26/06/2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (S.O GU 15/07/2015).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®











Living 2

















La struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato
trivellati e posti









ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



del
6 e



stra
lene

a, a



to
sti



to



35



Firmato Da: ESPOSITO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 4c071da1238035d05b90b8d19d6a38ed

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ato
ina



età
ale



, i



37



Firmato Da: ESPOSITO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 4c071da1238035d05b90b8d19d6a38ed









La struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I

R

41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ESPOSITO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 4c071da1238035d05b90b8d19dd6a38ed





Interno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Lotto n. 1.

Il terreno oggetto di pignoramento è identificato al catasto dei terreni del Comune di Satriano di Lucania al foglio n. 8, particella n. 282, in atti dal 14/05/2007;

Il lotto deriva dalla particella foglio n. 8, particella 217, la quale comprende anche le particelle 215 e 221, a far data dall'11/09/1998.

L'immobile che ha originato il precedente era riportato al foglio n. 8, particella 127, dal 24/01/1994.

A sua volta originato dal foglio n. 8, particella 37 alla data di impianto del meccanografico del 13/02/1976.

I dati acquisiti dall'esperto stimatore e sopra riportati sono identici a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto (atto del Comune di Satriano, di Lucania del 22/01/2004, n. 66 "Cessione lotto P.I.P in diritto di superficie").

Per il lotto in esame, la visura catastale storica è contenuta nell'Allegato17_VisuraTerrenoOpificio, mentre la planimetria catastale corrispondente è nell'Allegato18_PlanCatTerrenoOpificio.





sono
re di



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Scala 1 : 100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









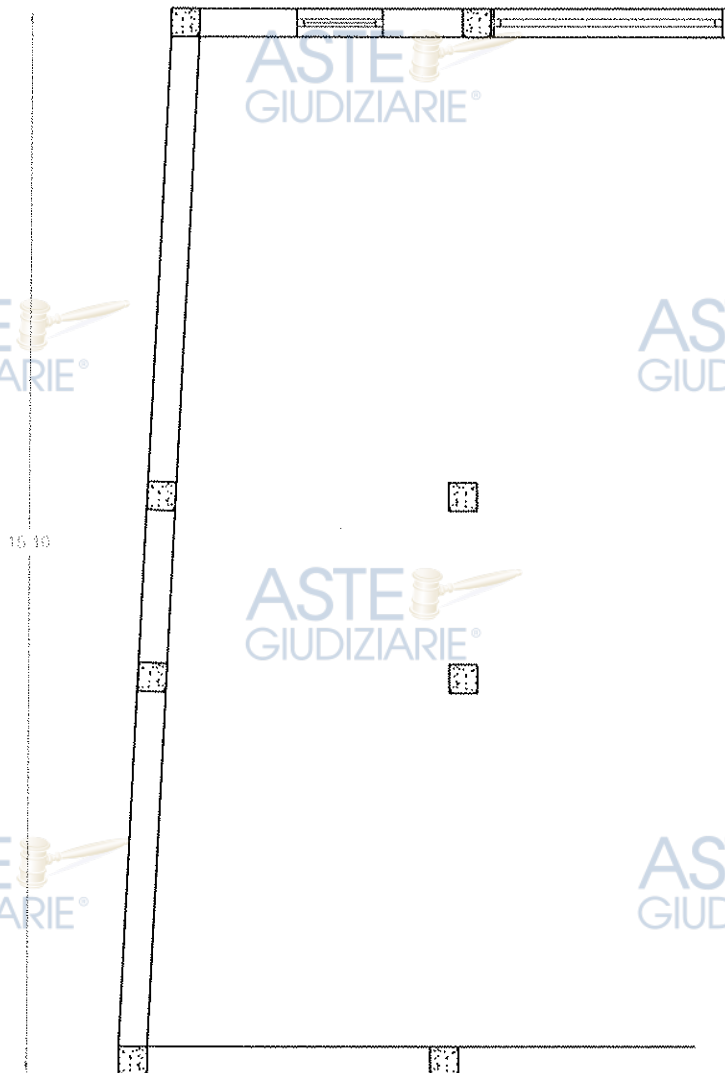




55

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCALA 1 100

Tali difformità sono esaminate in dettaglio, sotto il profilo urbanistico, al successivo paragrafo 6).

Non si ritiene necessario prevedere costi per la loro eliminazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®







STATO DI FATTO



File: C:\Users\Roberto\Documents\ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#. 4c071da1238035d05b90b8d19d6a38ed

NORD



ate





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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di terreno e diritto di proprietà superficiaria del soprastante fabbricato edificato a livello di rustico strutturale ubicato in Satriano di L. in c/da Passariello Area PIP; il rustico è composto da tre livelli fuori terra e solaio di copertura , confina con Comune Di Satriano a sud, con Comune Di Satriano a nord, con società ~~SAFIM s.p.a. - Via S. Maria 1000 - 80138 Napoli~~ ad ovest, con Comune Di Satriano ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Satriano di L. al foglio 8 , p.lla 282 (ex p.lle 215, 217 e 221; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Provvedimento di Autorizzazione Unica n. 477 del 19/01/2006 , cui è conforme lo stato dei luoghi (per quanto realizzato); ricade in zona D (per il terreno);

PREZZO BASE euro 104.970,00;







Firmato Da: ESPOSITO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 4c071da1238035d05b90b8d19d6a38ed



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

La verifica della regolarità dei beni è in questo paragrafo condotta facendo riferimento ai lotti individuati per la vendita, così come indicati al precedente paragrafo 4.

Lotto n. 1.

Si tratta del terreno in area PIP e del fabbricato realizzato su di esso, la cui costruzione non è terminata.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 2006-2007, sulla base del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 477 del 19.01.2006, rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per le attività Produttive del Comune di Satriano di L.; il provvedimento autorizza la ~~costruzione di un opificio e relativa recinzione da adibire ad ufficio; deposito e vendita di ceramiche; rubinetteria ed arredo bagno, in c/da Passariello, foglio n. 8 part. 217-215-221, ai sensi del DPR 447/98 come modificato dal DPR 440/2000, sito nel Comune di Satriano di Lucania.~~ ad eseguire le opere di "COSTRUZIONE DI UN OPIFICIO E RELATIVA RECINZIONE DA ADIBIRE AD UFFICIO; DEPOSITO E VENDITA DI CERAMICHE; RUBINETTERIA ED ARREDO BAGNO, in c/da Passariello, foglio n. 8 part. 217-215-221, ai sensi del DPR 447/98 come modificato dal DPR 440/2000, sito nel Comune di Satriano di Lucania.

Copia del provvedimento è contenuto nell'Allegato38_ProvvAutorizzUnico477_2006.

La relazione a struttura ultimata del fabbricato è stata depositata presso Il Comune di Satriano il 30.03.2007 al n. 10.

Il collaudo statico è stato registrato il 15/05/2007 (Allegato39_CollaudoStatOpificio).

Per quanto realizzato, il fabbricato è conforme al provvedimento autorizzativo sopra citato.

Il certificato di destinazione urbanistica (Allegato40_CertDestUrbanistica) indica che la particella Fgl 8, n. 282 ricade in zona D con indice di edificabilità fondiaria pari 3,00 mc/mq.









4c071da1238035d05b90b8c19d6a39ed
a
a
e
e
a
i
r
s
r
o
70

Firmato Da: ESPOSITO ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC PER REGIONE BASILICATA CA 1 Serial#: 4c071da1238035d05b90b8c19d6a39ed





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

Lotto n. 1.

Il fabbricato in area PIP costruito solo parzialmente non risulta occupato.









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

La verifica di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto della presente procedura si è conclusa con esito negativo per tutti gli immobili che ne sono oggetto, tranne che per irregolarità di carattere urbanistico edilizio e catastale.

In particolare, sui beni di che trattasi, non risultano:

- altre procedure esecutive, oltre quelle già conosciute nell'ambito della presente procedura,
- pendenza di procedimenti giudiziari civili,
- provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge,
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici,
- l'esistenza di regolamento condominiale,
- l'esistenza di atti impositivi di servitù,
- l'esistenza di provvedimento di sequestro penale.

Nell'ambito, invece, degli oneri regolarizzabili nel contesto della procedura, con riferimento alle circostanze evidenziate nel paragrafo 6), si segnala che:

- in merito alle difformità di carattere urbanistico edilizie, per l'appartamento al 1° piano dell'immobile di via Nazionale, individuato per la vendita come lotto n. 2 il costo della loro regolarizzazione è stimato pari ad € 1.500,00, detratto dal prezzo base d'asta determinato al successivo paragrafo 12,
- in relazione alla necessità di acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento ed i locali commerciali si è avanzata la stima di rispettivamente € 200 ed € 200, spese che verranno detratte dal prezzo base d'asta determinato al successivo paragrafo 12,
- per regolarizzare le difformità catastali, evidenziate nell'ambito del paragrafo 3, si quantifica forfettariamente in € 200,00 il relativo costo (spese tecniche e diritti catastali) per ciascuno dei lotti nn. 3, 4, 5 e 6, precisando che tali oneri verranno detratti dal prezzo base d'asta di cui al successivo paragrafo 12).

A supporto delle precedenti affermazioni si riportano le Ispezioni Ipotecarie contenute nell'Allegato43_Ispezionilpotecarie.





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

Nessuno dei beni pignorati ricade su suolo demaniale.



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

Sui beni oggetto della procedura appartenenti all'immobile di via Nazionale, cioè i lotti n. 2, 3, 4, 5 e 6, non risultano gravati di pesi ed oneri di altro tipo.

Invece, per i beni di cui al lotto n. 1, terreno in area PIP e fabbricato ad uso commerciale, realizzato in parte, esiste un **vincolo di inalienabilità** rispetto al contesto attuale che proviene dall'art. 5 del già citato Atto Pubblico n. 666 di Cessione di un lotto P.I.P in Diritto di Superficie, a rogito del Segretario Comunale di Satriano, ~~del 22/01/2004~~, in data 22/01/2004 (Allegato23_ProvvAutorizzUnico477_2006).

Si trascrive uno stralcio dell'atto, art. 5:

"L'Acquirente o suoi aventi causa si impegnano a non alienare l'aerea acquistata prima della costruzione consentita e degli edifici su di essa realizzati per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della licenza di agibilità."

Naturalmente, si osserva che non essendo terminata la costruzione de fabbricato, la licenza di agibilità non è stata, ne è rilasciabile.



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



Per il lotto n. 1 non si può parlare di spese di gestione del bene, qualificate come spese fisse di gestione e manutenzione.

male
le



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La valutazione dei beni afferenti a n. 4 lotti individuati per la vendita è stata condotta con riguardo alle prescrizioni ed ai criteri previsti dall'art. 568 cpc modificato dal D.L. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015.

Quindi il passaggio fondamentale è determinare il valore di mercato dei beni in oggetto.

Pertanto, è stato necessario effettuare adeguate ricerche di mercato con metodi e procedimenti appropriati, analizzando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene e, quindi, condizionare "la legge della domanda e dell'offerta" in un regime di libera contrattazione.

I metodi più usati ed attendibili per ottenere questi valori sono il criterio di stima sintetico – comparativo ed il criterio di stima analitico.

Il criterio di stima sintetico – comparativo viene applicato quando non si è a conoscenza dello stato economico e produttivo del bene, tale da poterne determinare il reddito medio annuo che può produrre, per cui si procede comparando lo stesso con altri beni simili esistenti nella zona, che abbiano le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per i quali sia noto il prezzo di mercato riferito ad epoca recente.

Il criterio di stima analitico viene applicato nel caso in cui si è a conoscenza del reddito medio annuo che ogni singolo bene produce o può produrre.

Per entrambi i metodi concorrono, nella determinazione del valore, anche, tutti gli elementi innanzi trattati, i quali possono influire negativamente o positivamente sull'immobile.

Nel caso specifico, al fine di ottenere un risultato più attendibile, si ricorrerà all'utilizzo del solo metodo di stima sintetico-comparativo.

Come quadro orientativo di confronto, ci si è innanzi tutto riferiti ai dati dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio sezione Osservatorio Mercato Immobiliare".

In particolare, sono stati esaminati i dati relativi al secondo semestre 2017.

L' OMI al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.), segmenta ogni territorio comunale in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite a cespiti che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Pur essendo la localizzazione dell'immobile di via Nazionale all'ingresso del paese, tuttavia, rispetto alle zone omogenee individuate dall'OMI, è da considerare "zona centrale" per la relazione immediata che ha con centro storico.

Si riportano quindi le quotazioni elaborate dall'OMI per le diverse casistiche:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO TRIESTE - VIA ROMA - P.ZZA UMBERTO I - VIA FONTANA - RIONE S. MARIA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	680	L	1,5	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	460	L	0,9	1,3	L
Autoimmesse	NORMALE	260	355	L	0,8	1,2	L
Box	NORMALE	260	355	L	0,8	1,2	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - C.SO TRIESTE - VIA ROMA - P.ZZA UMBERTO I - VIA FONTANA - RIONE S. MARIA -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	230	300	L	0,6	0,9	L
Negozi	NORMALE	420	600	L	1,3	2	L

In relazione, poi, all'immobile in costruzione in area PIP, si riporta la quotazione OMI per immobili a destinazione commerciale in aree rurali:

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: POTENZA

Comune: SATRIANO DI LUCANIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA - C.DA TEMPA, C.DA RAMMOTTA, C.DA ACQUA PALOMBA, C.DA S. LUCIA, C.DA ISCA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	400	500	L	1,2	1,8	L
Magazzini	NORMALE	140	200	L	0,4	0,6	L
Negozi	NORMALE	350	460	L	1,1	1,5	L

Naturalmente, le quotazioni OMI sono state assunte solo come primo orientamento.



Per pervenire alle diverse quotazioni necessarie per determinare i valori dei singoli lotti, sono state condotte analisi mirate sul mercato immobiliare di riferimento.

Ci si trova di fronte, in verità, ad un mercato molto asfittico, soprattutto se riferito alla compravendita di beni non nuovi; infatti è da relativamente poco tempo che si è conclusa la realizzazione di una lottizzazione in area di espansione, con la costruzione di nuove abitazioni del tipo a "villetta", che hanno assorbito una parte rilevante della domanda.

A Satriano non è localizzata alcuna agenzia immobiliare: quelle che operano hanno sede in altri comuni e principalmente in Potenza.

Gli avvisi rintracciati sui siti internet di tali agenzie sono in numero di qualche unità nell'arco degli ultimi 4-5 mesi.

Tra le diverse agenzie si è avuto modo di assumere informazioni dirette presso la "~~ARUBAPEC~~", via Appia 106, Potenza, nella persona del suo titolare ~~Roberto Esposito~~.

Lotto n. 1.

La determinazione del valore del bene è condotta osservando che si tratta di una costruzione edificata a livello strutturale, con finiture ed impianti ancora da realizzare.

Questa circostanza costituisce un aspetto che declina in positivo verso l'appetibilità del bene, in quanto consente al compratore di proseguire nella costruzione secondo le proprie specificità; la localizzazione inoltre è da giudicare molto buona.

Pertanto la quotazione di riferimento di un fabbricato a destinazione commerciale finito viene giudicata congrua se collocata pari a €/mq. 450,00.

L'agenzia "~~ARUBAPEC~~" ha fornito l'indicazione di valori min e max pari a € 400-500, per negozi relativi a contesti simili, in altri Comuni.

La stima quindi della sottoscritta CTU è stata quindi condotta assumendo come valore di riferimento quello medio sopra indicato ed operando la riduzione al 32%, in quanto tale è il normale rapporto di incidenza della componente strutturale, in zona sismica 1 (Zona con pericolosità sismica alta).

Quindi la valutazione del bene è pari a:

Superficie commerciale mq .725,63 x 450,00x0,32 = € 104.490,72.

A tale quantificazione non sono da detrarre oneri o spese.











CTU assume come
e.





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

Non si presenta la fattispecie di cui al quesito posto.



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.

Di seguito si riportano le indicazioni delle residenze anagrafiche e dello stato civile dei debitori eseguiti.

~~Ermano Nicola nato il 21/01/1962 a Sarnano di L'Aquila~~

~~Residente in Sarnano di L'Aquila dal 01/10/1962, ultima abitazione Via Nazionale 108~~

~~Configurato con il regime patrimoniale comunione dei beni~~

~~Regime patrimoniale comunione dei beni~~

~~Allegato44_CertResidenza [redacted] – Allegato45_CertMatrimonio [redacted]~~

~~Matrimonio celebrato il 21/01/1962 a Sarnano~~

~~Residente in Sarnano di L'Aquila dal 01/10/1962, ultima abitazione Via Nazionale 108~~

~~Configurato con il regime patrimoniale comunione dei beni~~

~~Regime patrimoniale comunione dei beni~~

~~(Allegato46_CertResidenza [redacted] – Allegato47_CertMatrimonio [redacted])~~

~~Matrimonio celebrato il 21/01/1962 a Sarnano~~

~~Residente in Sarnano di L'Aquila dal 01/10/1962, ultima abitazione Via Nazionale 108~~

~~Configurato con il regime patrimoniale comunione dei beni~~

~~Regime patrimoniale comunione dei beni~~

~~(Allegato48_CertResidenza [redacted] – Allegato49_CertMatrimonio [redacted])~~

~~Matrimonio celebrato il 21/01/1962 a Sarnano~~

~~(Allegato50_VisCCIAIA [redacted])~~



Sottoscrizione della CTU

Fiduciosa di aver espletato, con serena coscienza, in ogni sua parte, l'incarico affidatogli, la CTU rassegna il presente elaborato peritale e rimane a disposizione per ogni chiarimento e/o evenienza.



Potenza, 18 maggio 2018

La C.T.U.



Arch. Roberta Esposito



Roberta Esposito

