

**AL SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

(D.ssa Emanuela MUSI)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**Oggetto: Tribunale Ordinario di Potenza - R.G. Es. n. 134/08 -  
Procedimento di pignoramento immobiliare promosso da  
in danno di . -**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con provvedimento della S.V.I. in data 11.06.2009, il sottoscritto geom. Vincenzo VIGNA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Potenza ed all'Albo dei Consulenti Tecnici nominati dal Giudice presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U., nel procedimento di cui all'oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 15.01.2010.

A tale udienza, lo scrivente, dopo aver prestato dinanzi alla S.V.I. " giuramento di rito", accettava l'incarico di relazionare in merito ai seguenti



**" QUESITI "**

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla redazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12 per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;

4. *identifichi, con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
5. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
6. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
7. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
8. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
10. *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*
11. *corredi la relazione, da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente), di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:*

comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed allo eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

**12.** estragga reperto fotografico -anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

---

Successivamente, dopo aver esaminato gli atti per cui è procedimento, fissava, a mezzo nota raccomandata a/r del 19.01.2010 (inviata al L.R. della .., debitrice eseguita) per le ore 9,00 del 28.01.2010, l'ora e la data relativa al primo accesso sui luoghi dell'esecuzione (v. all. n. 8).

All'ora suddetta del giorno in parola, nessuno interveniva all'accesso.

Ergo, con nuova nota raccomandata a/r del 29.01.2010 (inviata sia al L.R. della .., debitrice eseguita, e sia al proprio legale avv. ), fissava per le ore 11,30 del 08.02.2010, il nuovo accesso (v. all. n. 8).

Anche a tale accesso nessuno interveniva e, quindi, lo scrivente non poté far altro che effettuare (almeno esternamente) l'opportuna documentazione fotografica -n. 12 foto a colori- (v. all. n. 7) ed effettuare, per quanto possibile e sulla scorta delle piante catastali (v. all. n. 4) i possibili riscontri.

Subito dopo, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pignola, ove acquisiva notizie in merito alla conformità urbanistica dello immobile pignorato e l'esistenza di eventuali pratiche repressive e di pedissequa richieste di "condoni edilizi".

Dopo tutto quanto ciò premesso, si relaziona e determina quanto appresso.

### **Risposta ai quesiti 1. - 2. - 3.**

Dalla documentazione ipocatastale ritirata (in fotocopia) nella Cancelleria di Codesto Tribunale, è emerso che, per il bene pignorato, è stata presentata la "CERTIFICAZIONE NOTARILE" (ai sensi della Legge n. 302/98, ex art. 567 del c.p.c.), a firma del Dr. da Potenza.

**Risposta al quesito 4.**

***Il bene immobile oggetto del presente pignoramento, che corrisponde esattamente a quello indicato negli atti prodotti dal Creditore Procedente, è ubicato alla contrada Pantano dell'agro di Pignola (PZ), ed è così censito all'Agenzia del Territorio, Direzione Regionale per la Basilicata (v. all. n. 2).***

**Catasto Fabbricati del Comune di Pignola**

***Foglio di mappa n. 31, particella n. 865, categoria D/2, classe 2, Contrada Pantano, piano S1-T-1, Rendita = € 9.709,39 -***

***In ditta a: . con sede in***

***Confini: Stradina rotabile dal quale ne ha l'accesso, stradina privata ubicata a monte e salvo altri.***

***Trattasi di un edificio, destinato ad Hotel, con annessa e pertinenziale area di servizio multifunzionale (catastalmente graffata allo stesso), avente accesso da una stradina rotabile asfaltata (senza denominazione).***

***Aventi strutture portanti in cemento armato e con tetto a falde inclinate, si sviluppa su tre piani, comunicanti tra loro mediante una scala interna e così destinati:***

***Piano di sottostrada 1°: box auto, depositi, sala pompe, centrale termica, w.c. e serbatoi, raggiungibili anche da una rampa di accesso rotabile che si diparte dall'area annessa e di pertinenza sopra indicata.***

***Piano terra: hall, bar, sala TV, vano appoggio, depositi, camere da letto con annessi w.c. e tettoia piana esterna.***

***Piano primo: camere da letto con annessi w.c. e n. 7 balconi.***

**Risposta ai quesiti 5. - 6. - 7. - 8. - 9.**

- *l'immobile pignorato, è o sarebbe condotto dalla stessa debitrice esecutata .;*
- *non vi sono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

- non vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- il fabbricato oggetto del presente pignoramento, è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 70 del 09.10.1984 e successive varianti n. 49 del 24.10.1986, n. 53 del 05.09.1987 e n. 40 del 09.07.1990, rilasciate dal Comune di Pignola.
- per lo stesso, relativamente al piano terra e primo piano, è stato rilasciato, dal Sindaco dello stesso Comune, la relativa "Dichiarazione di agibilità", n. 181 del 24.02.1992, dalla quale si rileva che, l'immobile in parola, è dotato di n. 23 camere e per n. 44 posti letto (v. all. n. 5)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Risposta al quesito 10.

**Per poter determinare il più probabile valore venale del fabbricato pignorato, ovvero il prezzo base di vendita, si fa rilevare che, lo scrivente, ha tenuto a consultato le ultime pubblicazioni, effettuate su "Gazzetta Affari", "Potenza Affari" e "Basilicata Business", nonché quelle di Agenzie Immobiliari operanti nel settore (Pirelli Real Estate, Gabetti Immobiliare, Toscano Immobiliare, Italiana Immobiliare, C.S. Immobiliare, Mancino Immobiliare, De Marca Immobiliare, etc.).**

**Il tutto, tenendo presente, nelle relative quotazioni unitarie e mediate, tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci (vetustà, stato conservativo, piano, ascensore, incidenza dei balconi e della tettoia, qualità dei materiali impiegati, viabilità, parcheggio, zona, superficie, esposizione, servizi, fruibilità, l'inserimento nel contesto sociale ed economico, etc.), che fanno variare in più o in meno gli stessi, per metro quadrato di superficie commerciale o lorda (rilevata dalle piante allegate).**

**Tali quotazioni, però, superano mediamente, del 15-20%, quelle medie indicate nella "Banca Dati delle quotazioni immobiliari" e pubblicate, dall' Agenzia del Territorio di Potenza, per il primo semestre dell' anno 2009 (v. all. n. 6).**

**(Nota Bene: Mancando, tra tali tipologie, quella specifica relativa ad "Hotel o Alberghi", si ritiene equo ed opportuno che, quest'ultima, vada equamente considerata come un'abitazione in ottimo stato).**

**Quindi, per equità, lo scrivente ritiene opportuno che, queste ultime, anche per tutte le opere realizzate sull'area di pertinenza annessa (gazebo, vasca-fontana, etc.), vadano aumentate nella misura, ritenuta equa, del 20%.**

**Ergo, per la funzionalità dell'intera struttura alberghiera, non può che formare il seguente ed**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**UNICO LOTTO**

**Immobilabile ad uso Hotel (denominato)**, dislocato su tre livelli (P.S.1° -P.T.- P1°), sito alla Contrada Pantano dell'agro di Pignola (PZ) e così censito all'Agenzia del Territorio di Potenza

**Catasto Fabbricati del Comune di Pignola**

**Foglio di mappa n. 31, particella n. 865, categoria D/2, classe 2, Contrada Pantano, piano S1-T-1, Rendita = € 9.709,39.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALUTAZIONE**

**Piano S.S. 1°:** mq. 441,30 x €/mq. 1.325 x 1,20 x 0,600, in c. t. = € 421.000

**Piano Terra:** mq. 201,00 x €/mq. 1.325 x 1,20 x 1,000, in c. t. = € 319.500

**Piano Primo:** mq. 201,00 x €/mq. 1.325 x 1,20 x 1,000, in c. t. = € 319.500

**TOTALE, in c. t. = € 1.060.000**  
(Dicasi Euro Unmilionezerosessantamila)

Copia della presente relazione, così come disposto dalla S.V.I., sarà inviata al creditore procedente, agli intervenuti ed alla debitrice esecutata.

Tanto relaziona e determina lo scrivente, in evasione al ricevuto incarico.

Potenza, lì 10.02.2010

**L'Esperto C.T.U.**  
(geom. Vincenzo VIGNA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it