

**TRIBUNALE DI POTENZA**



**SETTORE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

nella procedura **PROMOSSA DA:**

ASTE  
GIUDIZIARIE® *Italfondaro SpA.*

**CONTRO:**

**XXXXXXXXXXXXXX**

**R.G.n. N. 146/2016**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**G.E. DOTT. SSA DANIELA DI GENNARO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® **CT.U.**  
**Arch. Roberta Esposito**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1**  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Sommario

Premessa .....	4
Fatto e Diritto .....	4
Operazioni peritali .....	4
CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c .....	6
Unità negoziale N.1.....	6
Unità negoziale N.2.....	6
Unità negoziale N.3.....	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	8
Unità negoziale N.1.....	8
Unità negoziale N.2.....	8
Unità negoziale N.3.....	8
Lotto n. 1 (ex unità negoziale n. 1) .....	10
Lotto n. 2 (ex unità negoziale n. 3) .....	11
Lotto n.3 (in parte ex unità negoziale n. 2).....	11
Lotto n.4 (in parte ex unità negoziale n. 2).....	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 .....	17
Lotto n. 3 .....	21
Lotto n. 4 .....	26
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	31
Lotto n. 1 .....	31
Lotto n. 2 .....	33
Lotto n. 3 .....	34
Lotto n. 4 .....	37
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	40
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	42
Unità negoziale n. 1.....	42
Unità negoziale n. 2.....	42

Unità negoziale n. 3 .....	43
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	44
Lotto n. 1 .....	44
Lotto n. 2 .....	44
Lotto n. 3 .....	45
Lotto n. 4 .....	45
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	47
Lotto n. 1 .....	47
Lotto n. 2 .....	47
Lotto n. 3 .....	47
Lotto n. 4 .....	47
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	48
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	50
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	51
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	52
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni .....	53
Lotto n. 1 .....	56
Lotto n. 2 .....	57
Lotto n. 3 .....	57
Lotto n. 4 .....	58
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	60
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.....	61
Sottoscrizione della CTU.....	62

## 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. 146/2016, con provvedimento del G.E Dott.ssa Daniela Di Gennaro in data 16/06/2018.

## **Fatto e Diritto.**

La procedura esecutiva immobiliare in oggetto fu promossa dall'originario creditore procedente ITALFONDIARIO SpA, nella sua qualità di procuratrice di Intesa San Paolo SpA, con atto di pignoramento in data 28/11/2016 contro XXXXXXXXXXXXXXXX , In persona del legale rappresentante pro tempore, XXXXXXXXXXXX in persona del legale rappresentante pro tempore.

## **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 rimesse in data 03/07/2018 (Allegato00.01\_Convocazioni).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 23.07.2018, presso gli immobili oggetto di stima siti in Potenza, via dell'Edilizia

Nella data indicata, fu possibile accedere solo all'immobile di proprietà di Investimenti Aziendali srl, essendo risultati assenti i rappresentanti degli altri 2 soggetti coinvolti nella procedura, (Allegato00.02VerbaleAccessoN1).

La convocazione è stata reiterata a cura dell'avv. Valerio Nolè, nella sua qualità di Custode giudiziario, ed il secondo ed esaustivo accesso ha avuto luogo in data 04/09/2018, (Allegato00.03VerbaleAccessoN2).



In entrambe le occasioni, il CTU individuava e visionava gli immobili oggetto di stima, 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 Potenza.

Tuttavia, il ritardo nell'effettuazione dei necessari sopralluoghi, la copiosità della documentazione da richiedere ed ottenere presso il Comune di Potenza, che ha comportato la necessità di accedere all'archivio storico dell'Amministrazione, con tempi non brevi, hanno costretto la scrivente CTU a richiedere una proroga per la redazione della perizia di stima.

Quindi, acquisendo via via la necessaria documentazione, si 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 Sergio Cappelli, con studio in via Moccone n. 79, Bisignano (CS).

Come da nota di trascrizione NN 21408/18215 del 16/12/2016, gli immobili pignorati sono così identificabili:

### ***Unità negoziale N.1***

#### **Immobile n. 1**

Fabbricato C/2 di complessivi mq 24 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. graffate 2358 - 1848, sub 11;

#### **Immobile n. 2**

Fabbricato C/2 di complessivi mq 3 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1848, sub 10.

### ***Unità negoziale N.2***

#### **Immobile n. 1**

Fabbricato C/2 di complessivi mq 272 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 1;

#### **Immobile n. 2**

Fabbricato L (lastrico solare) di complessivi mq 20 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 2;

#### **Immobile n. 3**

Fabbricato L (lastrico solare) di complessivi mq 99 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 4;

#### **Immobile n. 4**

Fabbricato L (lastrico solare) di complessivi mq 178 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 5;

**Immobile n. 5**

Fabbricato C/3 di complessivi mq 172 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 52;

**Immobile n. 6**

Fabbricato C/3 di complessivi mq 109 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 53;

**Immobile n. 7**

Fabbricato C/3 di complessivi mq 330 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 54;

**Immobile n. 8**

Fabbricato C/3 di complessivi mq 24 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 55;.

***Unità negoziale N.3*****Immobile n. 1**

Fabbricato C/2 di complessivi mq 15 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 56.

Per tutte le unità negoziali sopra riportate, la certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

Sono pertanto stati acquisiti presso il Comune di Potenza direttamente i certificati di stato civile degli esecutati e le visure camerali delle società di capitali (per l'esame dei quali si rinvia al quesito n. 14).

## **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 proprietà in capo a

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

### ***Unità negoziale N.2.***

Diritto di proprietà in capo a

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.

### ***Unità negoziale N.3.***

Diritto di proprietà in capo ad

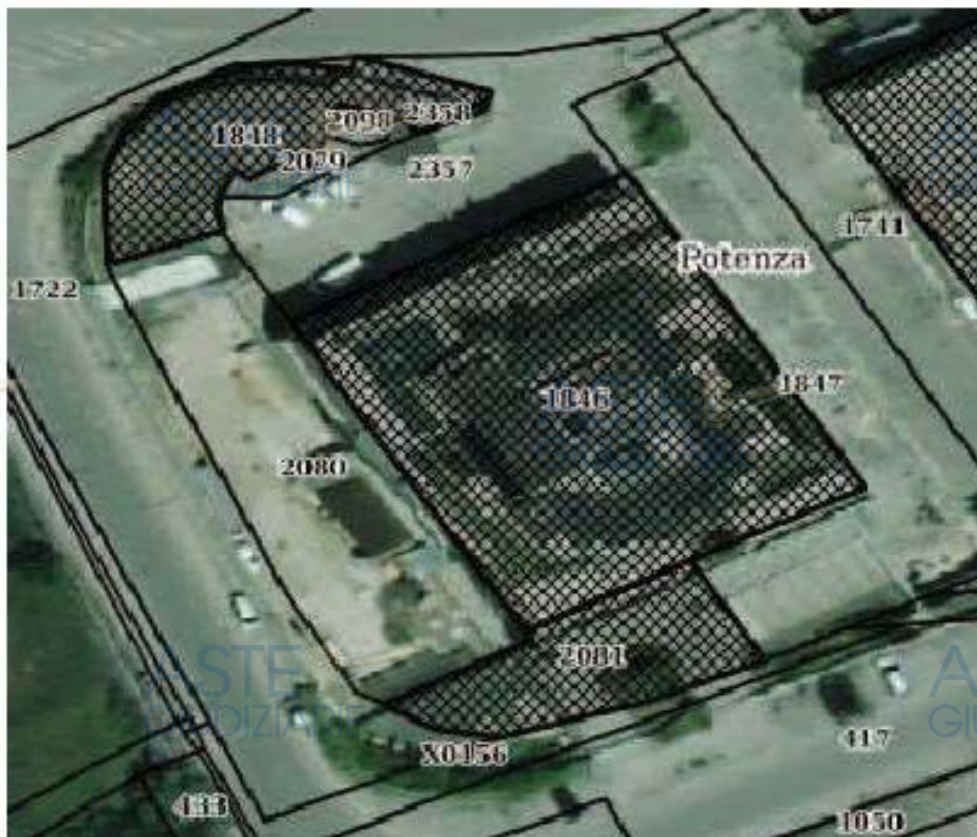
I diritti reali sopra annotati, desunti dall'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai diritti in godimento in base agli atti competenti trascritti in favore dei beneficiari.

Per quanto riguarda l'individuazione in forma grafica dei beni oggetto di pignoramento, si riportano le ortofoto cui sono sovrapposte le mappe catastali, così come desunte dal portale cartografico della Regione Basilicata, che si rifà al portale cartografico nazionale.





Ortofoto utile per inquadramento territoriale dei beni oggetto di pignoramento  
(indicativamente evidenziati in giallo)



**Stralco planimetrico con annotazione catastale.**

Quale riferimento georeferenziato si riportano le coordinate decimali latitudine - longitudine 40.6311.97 - 15.81.9009

Relativamente alla formazione dei lotti, nella prospettiva di esaltarne l'appetibilità in vista della loro vendita, si persegue la scelta di una suddivisione basata sulle articolazioni funzionali e sulla interdipendenza delle proprietà, osservando che tali criteri determinano l'individuazione di lotti coincidenti con le unità negoziali sopra riportate, tranne in un caso, che sarà adeguatamente argomentato.

**Lotto n. 1 (ex unità negoziale n. 1)**

Il Lotto n. 1 coincide con la Unità negoziale n. 1 e pertanto risulta costituito dai beni di seguito riportati.

Porzione di fabbricato, adibita ad uso deposito, in Potenza alla Via Dell'Edilizia snc; posta al piano terra; con antistante spazio scoperto pertinenziale della superficie di mq. 14 (quattordici) circa; della complessiva consistenza catastale di mq. 27 (ventisette) circa, superficie catastale totale complessiva: 35 (trentacinque) mq.; CONFINI: altra proprietà



della parte proprietaria, centrale elettrica, strada comunale. IN CATASTO AL N.C.E.U folio 51, particelle: 1848 sub. 11 - 2358 (graffate), Via Dell'Edilizia, piano T, -categ. C/2, cl. 5<sup>^</sup>, cons. mq. 24, superficie catastale totale : 31 mq. , R. C. Euro 68 ,1,7 ; particella 1848 sub. 10, Via Dell'Edilizia, piano T, categ. C/2, cl. 5<sup>^</sup>, cons. mq. 3mq., superficie catastale totale: mq. 4, R.C. Eu 8 ,52.

Per il lotto si riscontrano delle difformità rispetto alle planimetrie risultanti al Catasto.

### ***Lotto n. 2 (ex unità negoziale n. 3)***

Locale deposito in Potenza alla Via dell'Edilizia snc, della consistenza catastale di mq. 15, posto al piano ammezzato, confini: proprietà "XXXXXXXXXX" per tre lati, IN CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI POTENZA: foglio 51, particella 1846t sub.56, Via dell'Edilizia snc, piano T, categ. C/2, cl.5n, consistenza catastale. mq.15, superf. cat. 17, R.C. Euro 42,61.

Per il lotto non si riscontrano delle difformità rispetto alle planimetrie risultanti al Catasto.

### ***Lotto n.3 (in parte ex unità negoziale n. 2).***

Locale deposito in Potenza alla Via dell'Edilizia snc C/2 di complessivi mq 272 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 1; confini a nord con terreno in catasto Fg 51 particella 2080, ad est con proprietà XXXXXX, a sud con terrapieno verso strada consortile ed ad ovest con strada consortile.

Fabbricato L (lastrico solare) di complessivi mq 20 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 2; costituente parte della copertura del fabbricato sopra descritto NTC Fl 51, part. 2081, sub 1.

Fabbricato L (lastrico solare) di complessivi mq 99 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 4; costituente parte della copertura del fabbricato sopra descritto NTC Fl 51, part. 2081, sub 1.

Fabbricato L (lastrico solare) di complessivi mq 178 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 2081, sub 5; costituente parte della copertura del fabbricato sopra descritto NTC Fl 51, part. 2081, sub 1.

Locale ad uso artigianale C/3 di complessivi mq 172 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 52; confinante a Nord con il piazzale di cui alla particella 2357 di proprietà di XXXXXXX, ad ovest con piazzale di cui alla particella 2080 di proprietà di XXXXXXXXXX, a sud con particella 1846, sub 54 oggetto di pignoramento.

Locale ad uso artigianale C/3 di complessivi mq 330 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 54; confinante a Nord con particella 1846, sub 52 oggetto di pignoramento, ad ovest con particella 2080, di proprietà di XXXXXXXXX, a sud con particella 2081, sub 1 oggetto di pignoramento.

Locale ad uso artigianale, utilizzato per archivio, C/3 di complessivi mq 24 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 55; confinante a nord con particella 1846, sub 53 di proprietà di XXXXX, oggetto di pignoramento, ad ovest con particella 1846, sub 52 di proprietà di \_\_\_\_\_ oggetto di pignoramento, a sud con proprietà condominiale.

Per il lotto si riscontrano delle difformità rispetto alle planimetrie risultanti al Catasto.

***Lotto n.4 (in parte ex unità negoziale n. 2).***

Locale ad uso artigianale C/3 di complessivi mq 109 sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 53; confinante a Nord con il piazzale di proprietà di XXXXXXXXX, ad est con il subalterno 38 della particella 1846, ad ovest con il subalterno 52 della particella 1846.

Per il lotto si riscontrano delle difformità rispetto alle planimetrie risultanti al Catasto.



**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 da parte di fabbricato situato in Potenza, via dell'Edilizia snc al piano terra, con accesso diretto sulla strada, con destinazione d'uso Deposito.

L'attuale destinazione d'uso risulta modificata rispetto a quanto previsto in progetto, che attribuiva a tali locali un uso tecnico.

La costruzione di cui gli immobili di che trattasi fanno parte è stata realizzata in esecuzione dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Potenza:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La loro costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

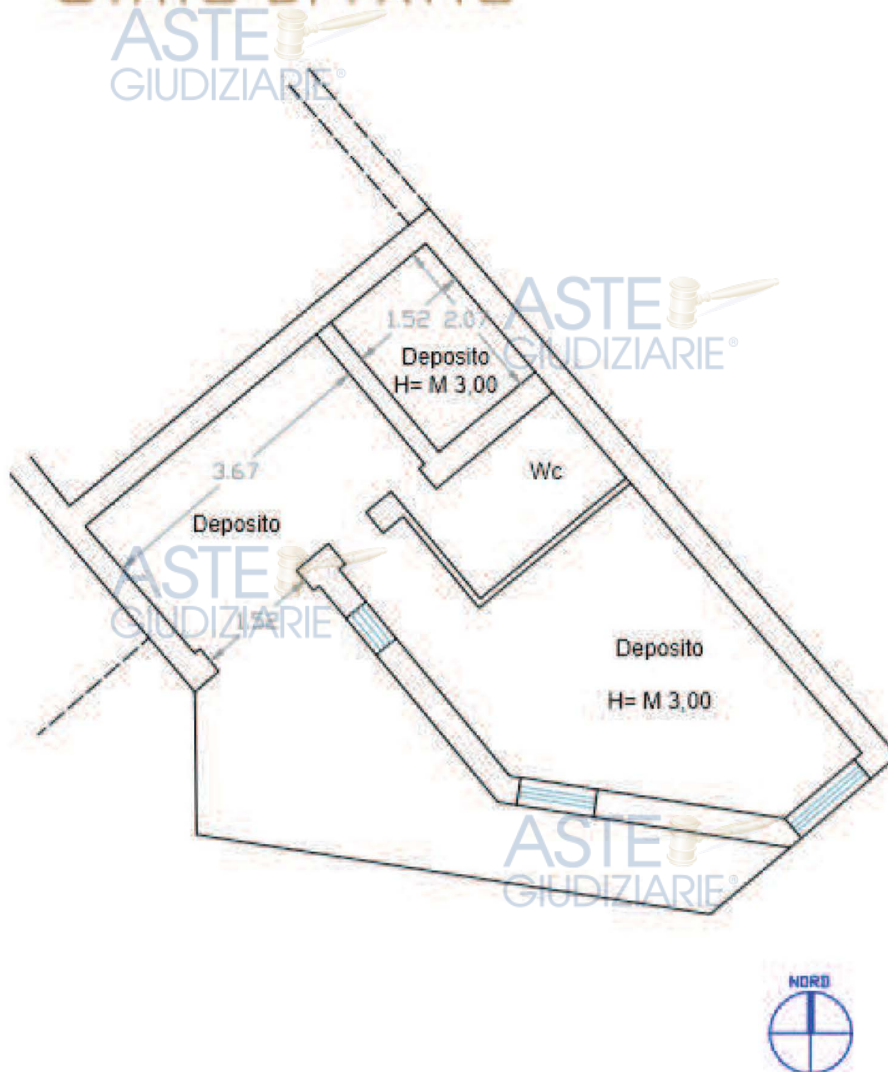
Si tratta in sostanza di due locali, al primo dei quali si accede attraverso un piccolo disimpegno, per complessivi mq. 27 lordi, altezza m. 3, con la presenza di un WC, infissi in legno ed in ferro, pavimentazione in piastrelle di gress; l'altro locale, di soli mq. 4 lordi, altezza m. 3, è dotato di accesso indipendente lato strada con porta di ferro; non possiede altre aperture, il pavimento è in massetto cementizio.

La costruzione cui appartengono, ad un solo livello, è realizzata in calcestruzzo armato con solai in latero cemento che rappresentano la copertura piana.

Al primo locale è annesso un antistante spazio pertinenziale di circa mq 14.

La planimetria dello stato di fatto illustra la consistenza degli immobili.

STATO DI FATTO



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Planimetria stato di fatto degli immobili

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto la superficie totale utile è di mq. 24 per la deposito di maggiori dimensioni, di mq 4 per l'altro.

Le superfici commerciali sono pari rispettivamente a mq 27 ed mq. 4.

La planimetria dello stato di fatto è contenuta nell'Allegato02.01\_PiantaLotto1.

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.

Le foto documentano la situazione descritta (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato02.02\_FotoLotto1).



Ingresso e spazio esterno pertinenziale.





Vista laterale



Interno.



Ingresso deposito indipendente (giallo).

Non si riscontrano dotazioni condominiali specifiche, ma agli immobili spettano solo i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del c.c..

Essendo gli immobili privi di impianti di climatizzazione e essendo ricompresi nella categoria degli "edifici industriali e artigianali", non è richiesto l'attestato di prestazione energetica, secondo la lettera b) 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).

**Lotto n. 2.**

Si tratta di un locale ad uso deposito situato nel piano ammezzato del fabbricato conosciuto come "XXXXXXXX", di via dell'Edilizia snc, Potenza.

La costruzione di cui detti immobili fanno parte è stata realizzata in esecuzione dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Potenza:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

Il deposito è accessibile da una porta che si apre su un pianerottolo delle scale condominiali, le quali a loro volta permettono di accedere all'ingresso principale dell'intero complesso su via dell'Edilizia.

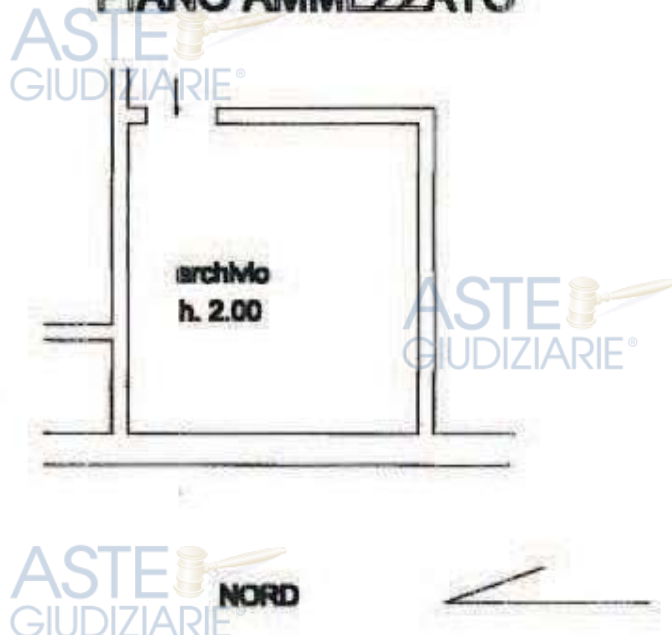
I solai sono di tipo a nervature parallele in c.a. misto a laterizi .

Le tompagnature esterne sono in blocchi di cemento prefabbricato al piano seminterrato e con doppi mattoni forati agli altri piani.

Il deposito ha l'altezza interna utile è di ml.2,00;

La planimetria dello stato di fatto coincide con quella catastale, che di seguito si riporta

## PIANO AMMEZZATO



Planimetria stato di fatto/catastale.

La superficie netta è di mq 15,00; la superficie commerciale è pari a mq 17,00, calcolata come da DPR 138/98, allegato C) per gli immobili di categoria T2.

La planimetria dello stato di fatto/catastale è contenuta nell'Allegato03.05\_PlanCatLotto2.

Le foto illustrano gli aspetti principali dell'immobile (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato02.03\_FotoLotto2).



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

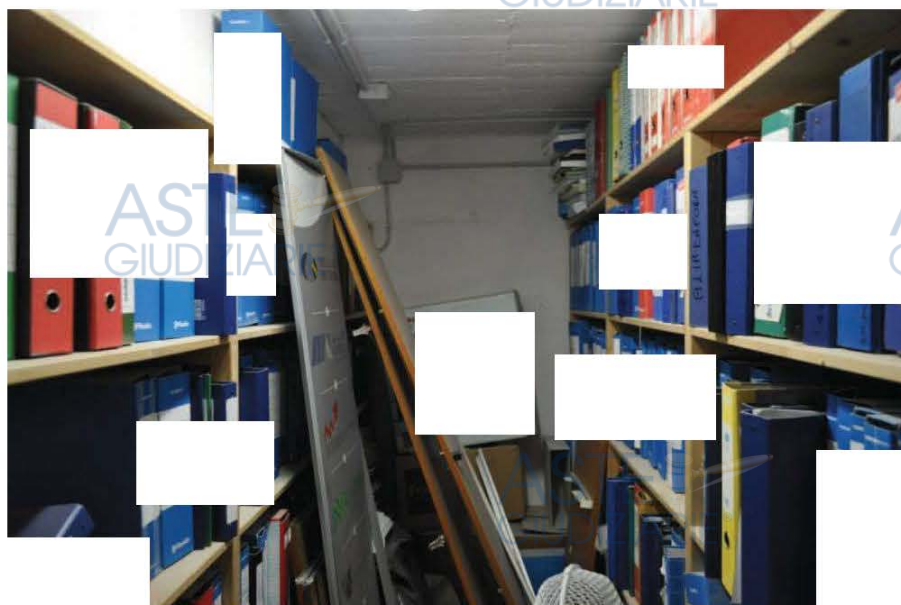
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Porta di ingresso al deposito, sul pianerottolo condominiale.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno, 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

19  
ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE® Interno, 2.



Particolare botola sul soffitto, comunque chiusa dal solaio soprastante.

Si tratta di un immobile in buono stato di conservazione e di manutenzione.

La finitura delle pareti è in calcestruzzo a vista.

L'impianto elettrico presente è conforme alla normativa vigente all'epoca della realizzazione.

Non si riscontrano dotazioni condominiali specifiche, ma agli immobili spettano i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del c.c..

Per il XXXXXXXXXX è stato costituito un condominio di cui si dirà esaustivamente al successivo punto 11.

Essendo gli immobili privi di impianti di climatizzazione e essendo ricompresi nella categoria degli "edifici industriali e artigianali", non è richiesto l'attestato di prestazione energetica, secondo la lettera b) 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).

### **Lotto n. 3.**

Il lotto è costituito da 4 unità, così come distinte catastalmente, intercomunicanti, la cui attuale organizzazione funzionale è quella di laboratorio per la lavorazione del legno e del ferro, magazzini, stoccaggi e archivio.

Sono situate al piano terra del fabbricato conosciuto come "XXXXXXX", di via dell'Edilizia snc, Potenza.

Ad esse si aggiungono tre unità catastalmente registrate come lastrici solari.

La costruzione di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stata realizzata in esecuzione dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Potenza:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La loro costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96, tranne che per la parte relativa al deposito che insiste sulla particella 2081, che è stato ultimato nel 2008.

Il fabbricato, noto come XXXXXXXXXX, nel suo complesso è costituito da un piano terra, da n. 2 piani fuori terra, il primo dei quali a quota strada di via dell'Edilizia, nel tratto parallelo al raccordo autostradale Sicignano-Potenza, ed infine da un ultimo livello, in parte mansardato ed in parte destinato a terrazzi.

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

Si tratta di locali rifiniti al rustico, con pavimentazione di tipo industriale.,

I solai sono di tipo a nervature parallele in c.a.

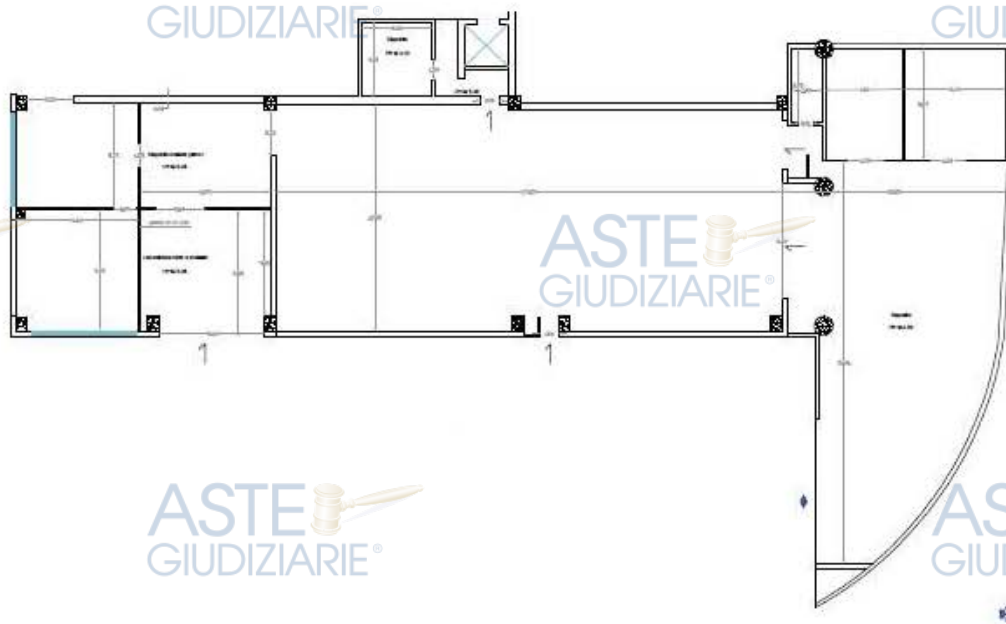
Le compagnature esterne sono in pareti di cemento prefabbricato.

I tramezzi sono in laterizi forati ad unico spessore.

Le aperture carrabili sono dotate di saracinesche in ferro,

I locali presentano una articolazione molto semplice, perché, a parte un locale destinato ad deposito, il resto è costituito da locali ad uso produttivo o a deposito dei prodotti semilavorati; cenno a parte è da riservare a n. 3 cessi, pure oggetto di pignoramento, che sono accatastati quali lastrici solari.

Di seguito si illustra la disposizione planimetrica (l'elaborato completo è contenuto nell'Allegato02.04\_PiantaLotto3)



Planimetria stato di fatto

L'altezza dei locali è di ml 5.35, tranne che per il deposito/archivio dove è di m. 3,10.

La superficie utile del locale ad uso produttivo è pari a mq 774.

La superficie utile dell'archivio è pari a mq. 24.



La superficie commerciale è, rispettivamente, computata pari a mq. 827 ed a mq. 29, seguendo le indicazioni del DPR 138/1998, allegato C) per gli immobili di categoria T/2.

La superficie dei lastrici solari è di mq. 297.

Si tratta di un immobile in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Gli infissi sono in ferro.

Le foto seguenti illustrano la situazione di fatto (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato02.05\_FotoLotto3).



Locale deposito (part. 2081, sub 1)



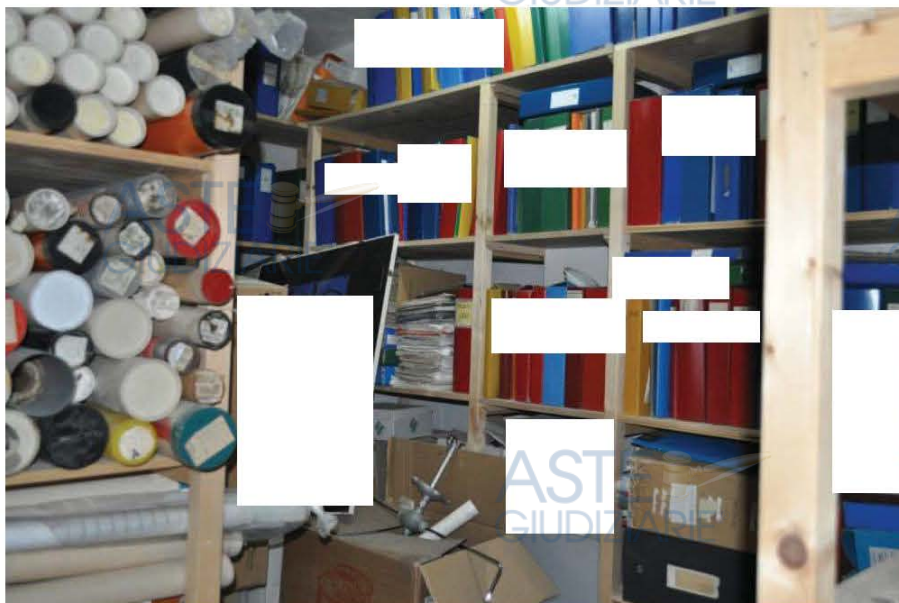
Laboratorio (particella 1846, sub 54).



Deposito con ingresso (particella 1846, sub 52).



Deposito (particella 1846, sub 52).



Archivio (particella 1846, sub 55).





Lastrici solari (particelle 2081, sub 2,3,5).

Per il XXXXXXXXX è stato costituito un condominio di cui si dirà esaustivamente al successivo punto 11.

Per le parti condominiali comprese o escluse si rimanda alle pag. 3 e 4 dell'atto notarile del 19/04/2004, contenuto nell'Allegato05.02\_AttoGatti18303.

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è possibile pedonalmente attraverso l'androne e le scale condominiali.

Mentre gli accessi carrabili sono tutti aperti sulla part. 2080, Fg. 51; di proprietà della società esecutata, ma non compresa nel pignoramento.

Su tale circostanza si tornerà nel paragrafo n. 10.

Essendo i beni ricompresi nella categoria degli "edifici industriali e artigianali", non è richiesto l'attestato di prestazione energetica, secondo la lettera b) o d) 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).

#### **Lotto n. 4.**

Il lotto è costituito da 1 unità categoria C/3 -laboratori per arti e mestieri-, così come distinta catastalmente, attualmente priva di macchinari o materiali in deposito.

L'immobile è situato al piano terra, lato nord, del fabbricato conosciuto come "XXXXXXXX", di via dell'Edilizia snc, Potenza.

La costruzione di cui fa parte è stata realizzata in esecuzione dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Potenza:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

Il fabbricato, noto come XXXXXXX, nel suo complesso è costituito da un piano terra, da n. 2 piani fuori terra, il primo dei quali a quota strada di via dell'Edilizia, nel tratto parallelo al raccordo autostradale Sicignano-Potenza, ed infine da un ultimo livello, in parte mansardato ed in parte destinato a terrazzi.

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

Si tratta di un locale rifinito al rustico, con pavimentazione di tipo industriale,

I solai sono di tipo a nervature parallele in c.a.

Le rompagnature esterne sono in pareti di cemento prefabbricato.

Le aperture carrabili sono dotate di saracinesche in ferro.

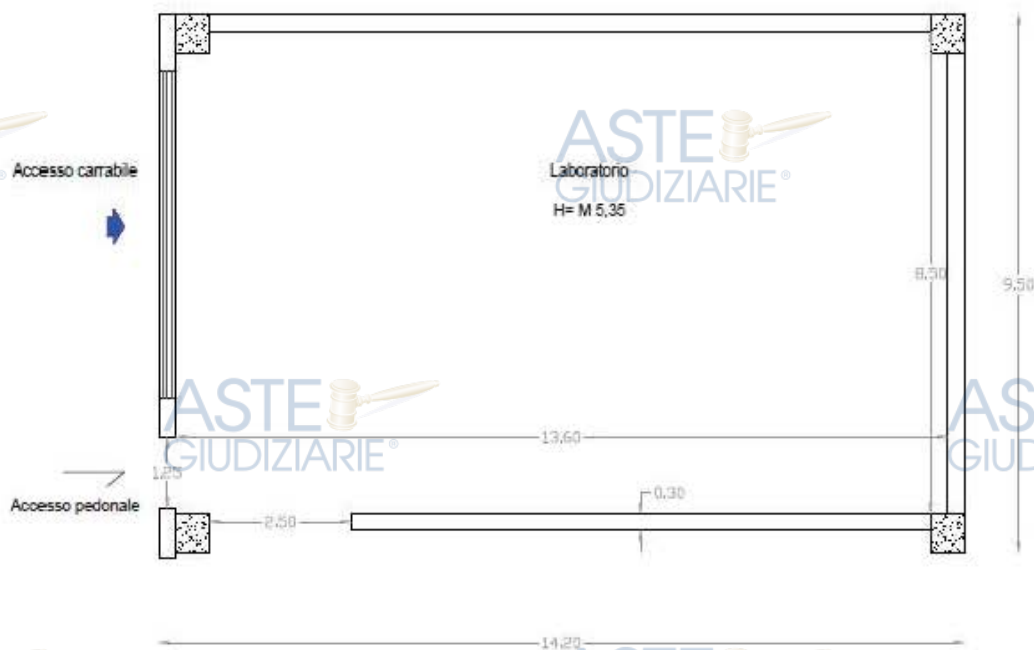
Il locale è di forma rettangolare e di seguito se ne illustra la planimetria (l'elaborato completo è contenuto nell'Allegato02.06\_PiantaLotto4)

I solai sono di tipo a nervature parallele in c.a. misto a laterizi .

Le rompagnature esterne sono in blocchi di cemento prefabbricato al piano seminterrato e con doppi mattoni forati agli altri piani.

L'altezza del locale è di ml 5,35.

STATO DI FATTO



Planimetria dell'immobile.

La superficie utile del locale è pari a mq 109.

La superficie commerciale è computata pari a mq. 117, seguendo le indicazioni del DPR 138/1998, allegato C) per gli immobili di categoria T/2.

Si tratta di un immobile in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Le foto seguenti illustrano la situazione di fatto (la documentazione fotografica completa è riportata nell'Allegato02.07\_FotoLotto4).





Ingresso esterno.



Interno.



Ingresso pedonale.

Per il XXXXXXXX è stato costituito un condominio di cui si dirà esaurivamente al successivo punto 11.

Per le parti condominiali comprese o escluse si rimanda alle pag. 3 e 4 dell'atto notarile del 19/04/2004, contenuto nell'Allegato05.02\_AttoGatti18303)

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è possibile pedonalmente attraverso l'androne e le scale condominiali. Mentre l'accesso carrabile è aperto sulla part. 2357, Fg. 51; di proprietà della società XXXXXXXX e non compresa nel pignoramento. Su tale circostanza si tornerà nel paragrafo n. 10.

Essendo i beni ricompresi nella categoria degli "edifici industriali e artigianali", non è richiesto l'attestato di prestazione energetica, secondo la lettera b) o d) 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).

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

#### ***Lotto n. 1.***

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Potenza al foglio n. 51:

- particella n. 1848, sub 10, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), in atti dal 20/10/1998; essa deriva dalla part. 1848, sub 8, C/2, per variazione spazi interni, frazionamento e fusione.
- particella n. 1848, sub 11, graffata n. 2358, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), in atti dal 05/02/2003; essa deriva dalla part. 1848, sub 9, C/2, per variazione spazi interni, , la quale a sua volta deriva dalla part. 1848, sub 8 dal 20/10/1998, C/2, per variazione spazi interni, frazionamento e fusione.

La particella 1848, sub 8, a sua volta discende dalle particelle 1848, sub 2, sub 3 e sub 4, soppresse. Le predette particelle derivano tutte dalla particella 1848, la quale è stata edificata sul particella Catasto Terreni 1848.

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 Notaio Antonio Di Lizia, rep 94278 del 27/04/2016).

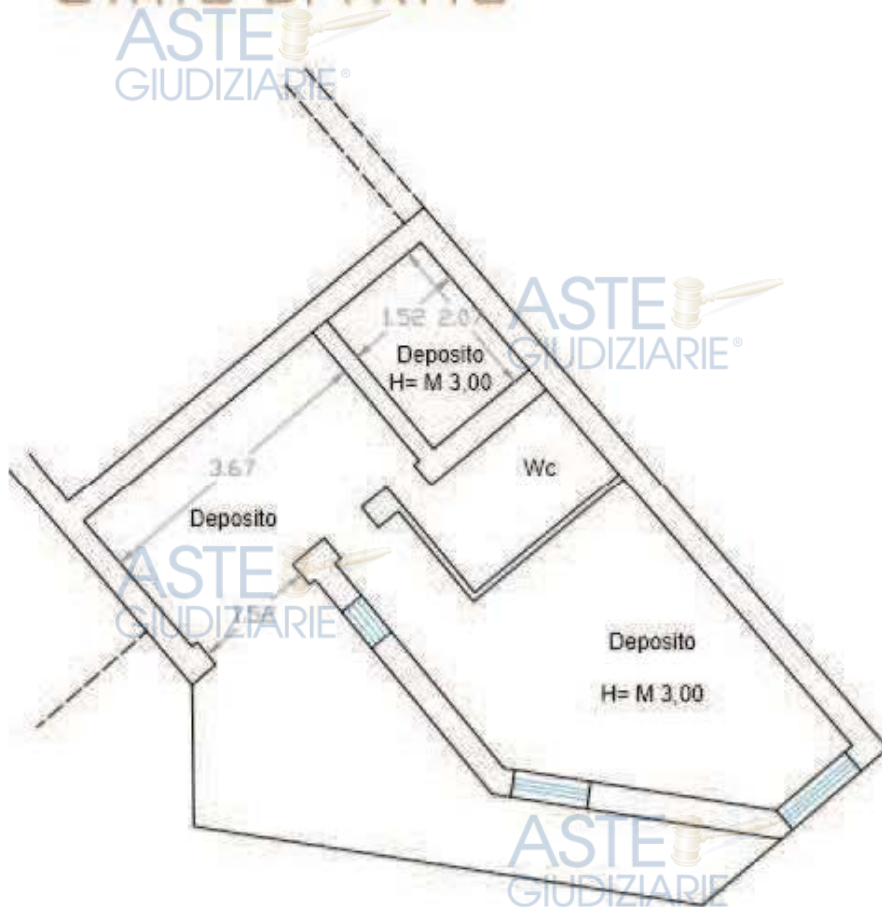
Per il lotto in esame, la visura catastale storica è contenuta nell'Allegato03.01VisStorLotto1, mentre le planimetrie catastali corrispondenti sono nell'Allegato03.02PlanCatLotto1.

Il lotto presenta una difformità urbanistica rispetto al catastale.

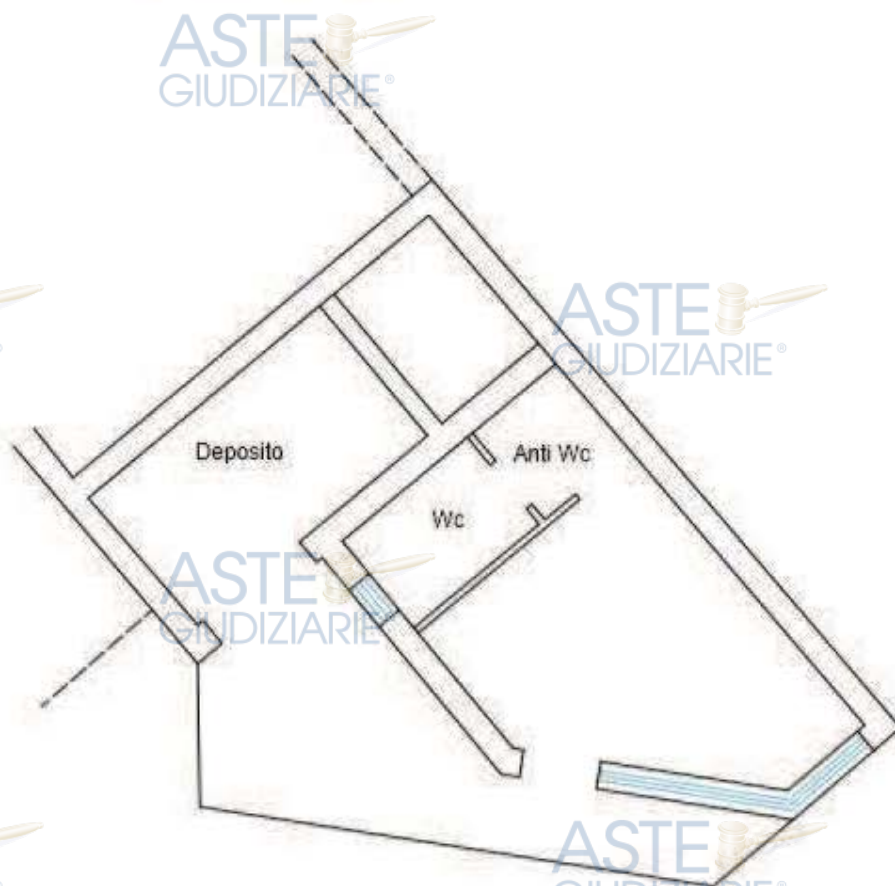
Di seguito la rappresentazione grafica delle difformità.



STATO DI FATTO



## CATASTO



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

Non si ritiene necessario prevedere costi per la loro eliminazione.

Le planimetrie catastale e dello stato di fatto sono riportate nell'Allegato 03.03 Confronto Plan Lotto 1.

**Lotto n. 2.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Potenza al foglio n. 51:

- particella n. 1846, sub 56, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), in atti dal 31/10/2002; essa deriva dalla part. 1846, sub 23 e sub 24, soppresse.

Le particelle 1846 sub 23 e sub 24 derivano entrambe dalla particella 1846 sub 3, la quale è stata edificata sul terreno particella CT 1846, foglio 51.

La particella di terreno Fg. 51, n. 1846, deriva a sua volta dalla particella 1136 per frazionamento del 21/10/1987.

Quest'ultima proviene dalla particella Fg. 51, n 101 per frazionamento del 04/07/1977.

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 Notaio Antonio Di Lizia, rep 94278 del 27/04/2016).

Per il lotto in esame, la visura catastale storica è contenuta nell'Allegato03.04VisStorLotto2, mentre la planimetria catastale corrispondente è l'Allegato03.05PlanCatLotto2.

Il Lotto non presenta delle difformità tra la situazione reale e quella riportata in catasto.

### **Lotto n. 3.**

Costituito da n. 8 cespiti:

1. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 2081, sub 1, C/2 (magazzini e locali deposito), in atti dal 19/10/1998 per costituzione in corso di costruzione, variata il 05/03/2008 per divisione, completamento fabbricato urbano;
2. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 2081, sub 2, F/5 (lastrico solare), in atti dal 19/10/1998 per costituzione in corso di costruzione, variata il 05/03/2008 per divisione, completamento fabbricato urbano;
3. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 2081, sub 4, F/5 (lastrico solare), in atti dal 19/10/1998 per costituzione in corso di costruzione, variata il 05/03/2008 per divisione, completamento fabbricato urbano;
4. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 2081, sub 5, F/5 (lastrico solare), in atti dal 19/10/1998 per costituzione in corso di costruzione, variata il 05/03/2008 per divisione, completamento fabbricato urbano;
5. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 1846, sub 52, C/3 (laboratori per arti e mestieri), in atti dal 31/10/2002 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione di fabbricato urbano deriva da Fg 51, part. 1846, sub 23 e sub 24 soppresse;
6. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 1846, sub 54, C/3 (laboratori per arti e mestieri), in atti dal 31/10/2002 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione di fabbricato urbano deriva da Fg 51, part. 1846, sub 23 e sub 24 soppresse;



7. Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 1846, sub 55, C/3 (laboratori per arti e mestieri), in atti dal 31/10/2002 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione di fabbricato urbano deriva da Fg 51, part. 1846, sub 23 e sub 24 sopresse;

Le particelle Fg. 51 n. 2081 sono state tutte edificate sul terreno particella 2081, la quale a sua volta deriva dalla 1845, per frazionamento del 04/03/1994.

La particella Fg. 51 n. 1845 deriva dalla particella 1720 per frazionamento del 05/12/1991.

Quest'ultima deriva dalla particella deriva a sua volta dalla particella 1136 per frazionamento del 21/10/1987, la quale proviene dalla particella Fg. 51, n 101 per frazionamento del 04/07/1977.

Le particelle 1846 sub 23 e sub 24 derivano entrambe dalla particella 1846 sub 3, la quale è stata edificata sul terreno particella CT 1846, foglio 51.

La particella di terreno Fg. 51, n. 1846, deriva dalla particella 1720 per frazionamento del 05/12/1991, che deriva a sua volta dalla particella 1136 per frazionamento del 21/10/1987.

Quest'ultima proviene dalla particella Fg. 51, n 101 per frazionamento del 04/07/1977.

Quindi tutti gli immobili sopra descritti sono stati costruiti sul terreno originariamente identificato al Fg. 51 particella 101.

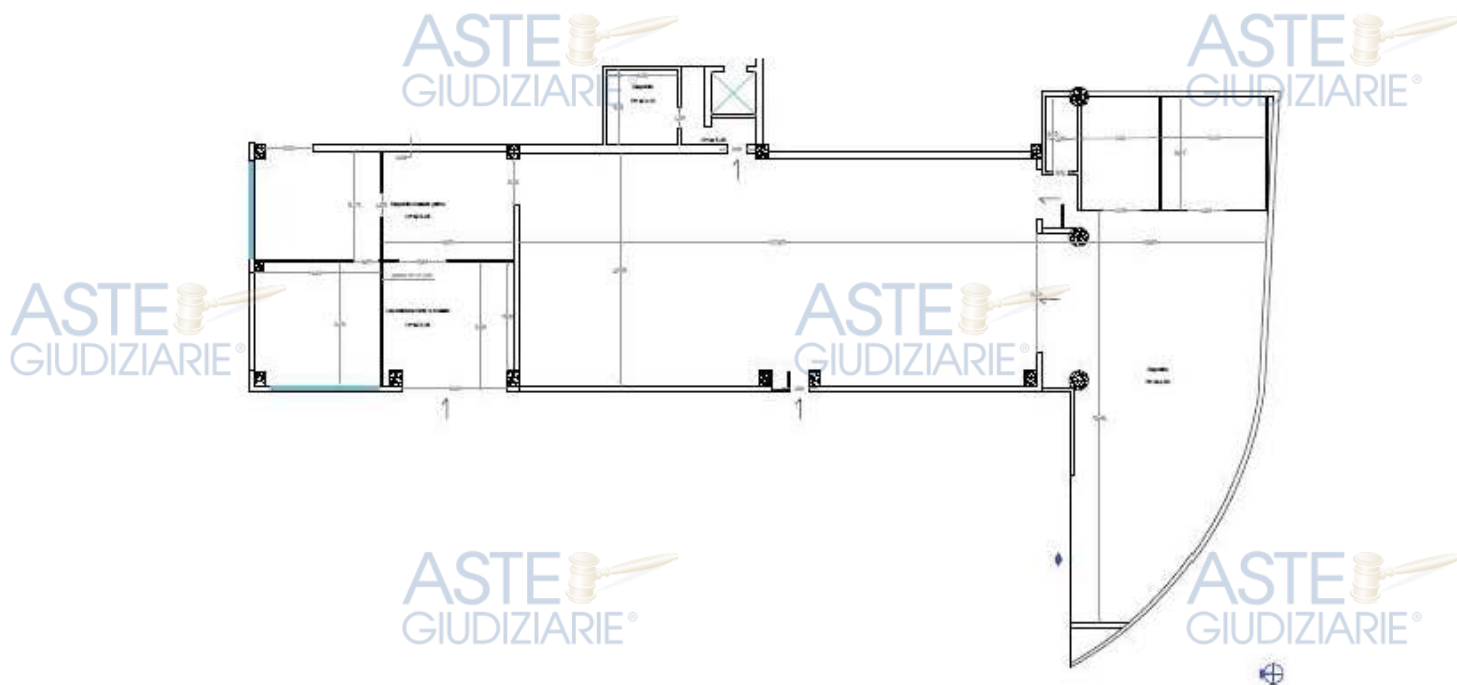
I dati acquisiti dall'esperto stimatore e sopra riportati sono identici a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto (atto del notaio Luigi Gatti, Potenza, del 10/09/2004, n. 18482, rettificato con atto del medesimo Notaio del 21/09/2007, prot. 19525).

Tuttavia si annota che le particelle 1846, sub 52,54 e 55 sono attualmente intestate ad "XXXXXXXXXX", per via di una Rettifica di Intestazione operata in data 21/11/2007 con atto del Notaio Luigi Gatti di pari data e rep. 19525. Ma l'atto citato (Allegato05.04\_AttoGatti19525) non contiene alcun riferimento a dette particelle e quindi si conclude che la variazione è errata.

Per il lotto in esame, le visure catastali storiche sono contenute nell'Allegato03.06VisStorLotto3, mentre le planimetrie catastali corrispondenti sono nell'Allegato03.07PlanCatLotto3.

Il Lotto presenta delle difformità tra la situazione reale e quella riportata in catasto, costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni e dalla presenza di una porta pedonale verso la particella 1846, sub 53 che costituisce il lotto4.

Di seguito le rappresentazioni dello stato di fatto e catastale.



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

I costi per la chiusura della porta e l'aggiornamento catastale sono indicati al paragrafo 8.

Le planimetrie catastale e dello stato di fatto sono riportate nell' Allegato03.08ConfrontoPlanLotto3.

**Lotto n. 4.**

Costituito da n. 1 cespite:

- Catasto fabbricati Comune di Potenza foglio 51, particella 1846, sub 53, C/3 (laboratori per arti e mestieri), in atti dal 31/10/2002 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ultimazione di fabbricato urbano deriva da Fg 51, part. 1846, sub 23 e sub 24 soppresse;

Le particelle 1846 sub 23 e sub 24 derivano entrambe dalla particella 1846 sub 3, la quale è stata edificata sul terreno particella CT 1846, foglio 51.

La particella di terreno Fg. 51, n. 1846, deriva dalla particella 1720 per frazionamento del 05/12/1991, che deriva a sua volta dalla particella 1136 per frazionamento del 21/10/1987.

Quest'ultima proviene dalla particella Fg. 51, n 101 per frazionamento del 04/07/1977.

Quindi tutti l'immobile sopra descritto è stato costruito sul terreno originariamente identificato al Fg. 51 particella 101.

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 notaio Luigi Gatti, Potenza, del 19/04/2004, n. 18303).

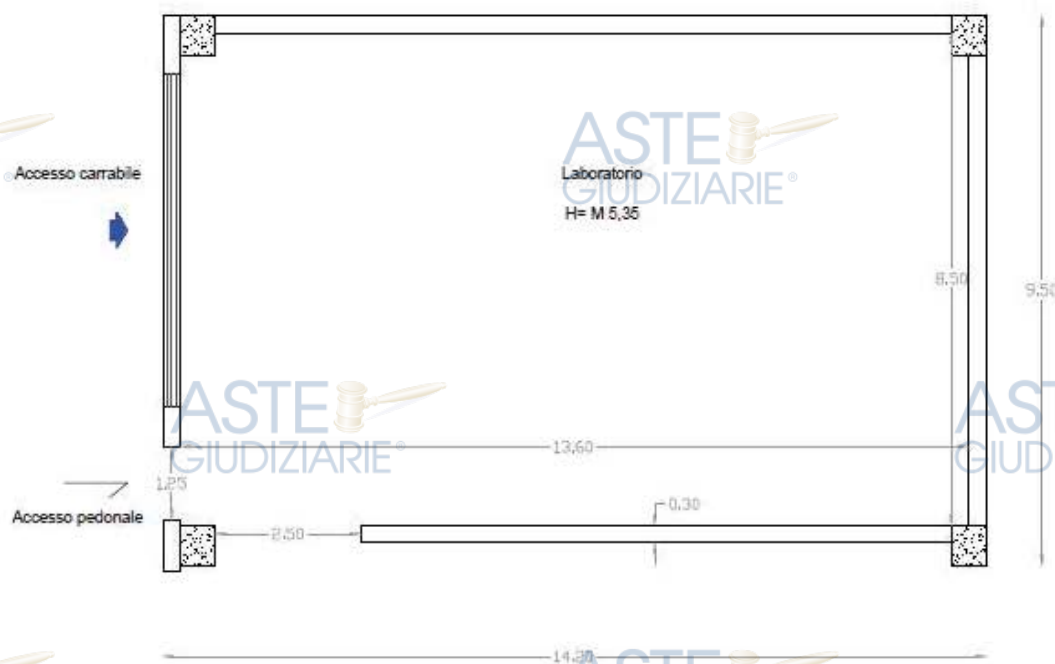
Per il lotto in esame, la visura catastale storica è contenuta nell' Allegato03.09VisStorLotto4, mentre la planimetria catastale corrispondente è nell' Allegato03.10PlanCatLotto4.

Il Lotto presenta delle difformità tra la situazione reale e quella riportata in catasto, costituite dalla apertura di una porta pedonale verso la particella 1846, sub 52 e dall'apertura di una porta carrabile verso l'esterno.

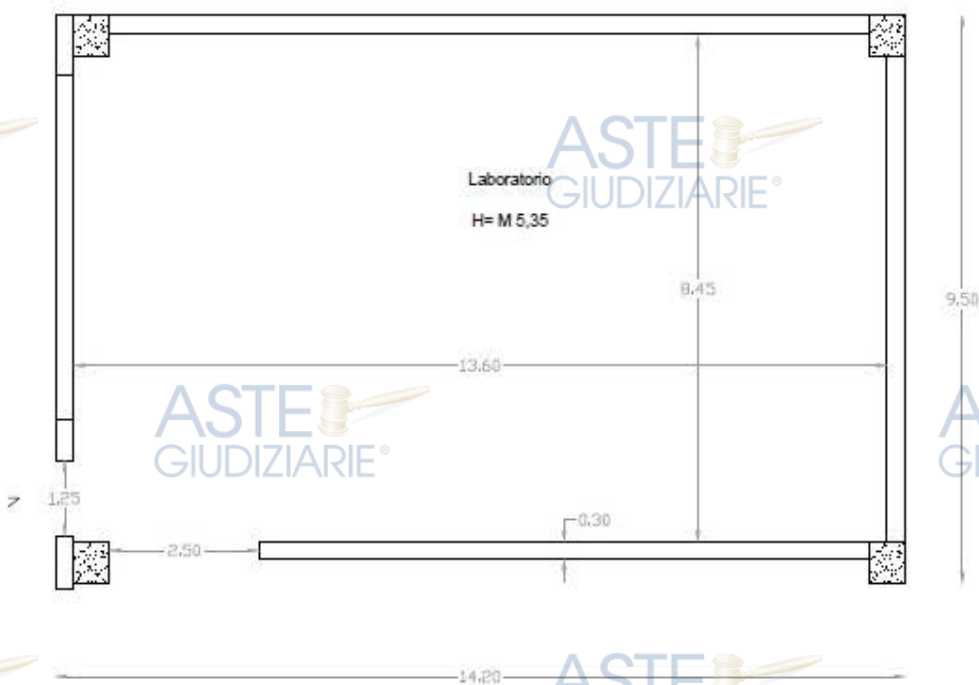
Di seguito la rappresentazione grafica:



STATO DI FATTO



CATASTO



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

Non si ritiene necessario prevedere costi per la loro eliminazione della porta carrabile, mentre sarà necessario chiudere la porta pedonale e aggiornare la situazione catastale.

Le planimetrie catastale e dello stato di fatto sono riportate nell'Allegato 03.11 Confronto Plan Lotto 4.

#### **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 parte di fabbricato situato in Potenza, via dell'Edilizia snc al piano terra, con accesso diretto sulla strada, con destinazione d'uso Deposito; trattasi di due locali, al primo dei quali si accede attraverso un piccolo disimpegno, per complessivi mq. 27 lordi, altezza m. 3, con la presenza di un WC, infissi in legno ed in ferro, pavimentazione in piastrelle di gress; l'altro locale, di soli mq. 4 lordi, altezza m. 3, è dotato di accesso indipendente lato strada con porta di ferro, il pavimento è in massetto cementizio. , confina altra proprietà della parte proprietaria, centrale elettrica, strada comunale; riportato nel C.T. del Comune di Potenza. al 51, particelle: 1848 sub. 11 - 2358 (graffate), Via Dell'Edilizia, piano T, -categ. C/2, cl. 5<sup>^</sup>, particella 1848 sub. 10, Via Dell'Edilizia, piano T, categ. C/2, cl. 5<sup>^</sup>; necessario aggiornamento catastale, presenza di titoli edilizi.

PREZZO BASE euro 13.955,00;

**LOTTO n. 2:** piena ed intera proprietà di locale deposito in Potenza alla Via dell'Edilizia snc, della consistenza lorda di mq. 17, H. ml.2,00 posto al piano ammezzato, ingresso pedonale da parti condominiali; confini: proprietà "XXXXXXX." per tre lati, IN CATASTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI POTENZA: foglio 51, particella 1846 sub.56, categ. C/2.

PREZZO BASE euro 6.120,00;

**LOTTO n. 3:** piena ed intera proprietà di locali ad uso laboratorio/deposito ubicati in Potenza, parzialmente sovrastati da lastrici solari, alla via dell'Edilizia snc , piano T; per una superficie commerciale di mq 827, H. ml.5,35 (archivio ml. 3,10), oltre la superficie dei lastrici solari di mq. 297, confina con proprietà con altre proprietà della parte venditrice su tre lati; nel C.F. del Comune di Potenza. al foglio 51 , p.lla 2081, sub 1, p.lla 2081, sub 2, p.lla 2081, sub 4, p.lla 2081, sub 5, p.lla 1846, sub 52, 1846, sub 54, 1846, sub 55; necessario aggiornamento catastale, presenza di titoli edilizi.

PREZZO BASE euro 339.680,00;



**LOTTO n. 4:** piena ed intera proprietà di uso artigianale C/3 di complessivi mq 109, H. ml.5,35, sito in Potenza, via dell'Edilizia; NCT fl. 51 part. 1846, sub 53; confinante a Nord con il piazzale di proprietà di \_\_\_\_\_ ad est con il subalterno 38 della particella 1846, ad ovest con il subalterno 52 della particella 1846; necessario aggiornamento catastale ed acquisizione titolo edilizio.

PREZZO BASE euro 59.440,00;

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

### *Unità negoziale n. 1.*

Gli immobili (Fg. 51, Part. 1848 sub 10 e sub 11) sono pervenuti al Sig. XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà con atto di compravendita del del 31/03/2016, Rep 94278- Racc. 23606- da XXXXXXXXXXXX, con sede in Potenza.

Copia dell'atto è contenuto nell' Allegato05.01AttoDiLizia94278.

Nel medesimo atto, si da conto che gli immobili erano pervenuti ad XXXXXXXX in forza di atto di cessione di ramo d'azienda a rogito del medesimo XXXXXXXX del 15/06/2006, rep 79865 – Racc 13458- dalla società XXXXXXXX ed in forza di giusto titolo e possesso ultraventennale.

### *Unità negoziale n. 2.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società con distinti atti notarili:

1. Atto Notaio Luigi Gatti del 19/04/2004, n. 18303 – Racc 12460- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai NN. 943 serie 1T/33487 del 28/04/2004, riguardante i beni contraddistinti al catasto fabbricati Fg. 51, part. 1846, sub 53, per la piena proprietà esclusiva, provenienti da XXXXXXXX, già XXXXXXXXXXXXXXXX, alla quale era pervenuto il terreno su parte del quale sorge il fabbricato di cui gli immobili fanno parte, per atto di compravendita a rogito del Notaio Beatrice Simone di Potenza in data 04/02/1992, registrato a Potenza il 20/02/1192 n. 773/1V e trascritto a Potenza il 03/03/1992 n. 3505/3184. Copia dell'atto è contenuto nell'Allegato05.02\_AttoGatti18303.
2. Atto Notaio Luigi Gatti del 10/09/2004, n. 18482 – Racc 12611 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza ai NN. 2390 serie 1T del 15/04/2004, riguardante i beni contraddistinti al catasto fabbricati Fg. 51, part. 1846, sub 52, 54 e 55 e Fg. 51, part. 2081, per la piena proprietà esclusiva, provenienti da XXXXXXXXXXXXXXXX, già XXXXXXXX, alla quale era pervenuto il terreno su parte del quale sorge il fabbricato di cui gli immobili fanno parte, per atto di compravendita a rogito del Notaio Beatrice Simone di Potenza in data 04/02/1992, registrato a Potenza il 20/02/1192 n. 773/1V e trascritto a Potenza il 03/03/1992 n. 3505/3184. Copia dell'atto è contenuto nell'Allegato05.03\_AttoGatti18482. L'atto è stato sottoposto a

rettifica con ulteriore atto del Notaio Luigi Gatti del 12/11/2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al N. 6190 serie 1T del 03/12/2007, contenente una precisa individuazione catastale dei beni di cui al Fg. 51, part. 2081, di cui evidenziano i sub 1,2 e3. Copia dell'atto è contenuto nell'Allegato05.04\_AttoGatti19525.

### **Unità negoziale n. 3.**

L'immobile oggetto di pignoramento (Fg. 51, part. 1846, sub. 56) è pervenuto a XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà esclusiva con atto del Notaio Antonio Di Lizia di Potenza 26/09/2008, n. 84048 – Racc. 16137 - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al N. 4917 Mod 1 il 3/10/2008 per variazione della ragione sociale della società e conseguente trascrizione in favore della nuova società dei beni dalla cessante posseduti.

Copia dell'atto è contenuto nell'Allegato05.05\_AttoDiLizia84048.

Alla società XXXXXXXXXXXX l'immobile è pervenuto, per la piena proprietà esclusiva con atto del Notaio Incoronata Coviello di Potenza del 29/04/2003, n. 20953 – Racc. 10191 - registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza al N. 1245/1V il 16/05/2003, da XXXXXXXXXXXX, già XXXXXXXXXXXX, alla quale era pervenuto il terreno su parte del quale sorge il fabbricato di cui l'immobile fa parte, per atto di compravendita a rogito del Notaio Beatrice Simone di Potenza in data 04/02/1992, registrato a Potenza il 20/02/1992 n. 773/1V e trascritto a Potenza il 03/03/1992 n. 3505/3184.

Copia dell'atto è contenuto nell'Allegato05.06\_AttoCoviello20953



## **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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 degli immobili di proprietà di XXXXXXXX non ricompresi nel volume del "XXXXXXXX", ma comunque costruiti nel medesimo periodo e con i medesimi titoli edilizi:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

Copia del provvedimento è contenuto nell'Allegato06.01\_TitoliEdilizi.

Per quanto realizzato, il fabbricato è conforme ai provvedimenti autorizzativi sopra citati.

La diversa distribuzione degli spazi interni non ha necessità di conseguire titolo edilizio.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati è contenuto nell'Allegato06.02\_CertDestUrbanistica.

### ***Lotto n. 2.***

Si tratta dell'immobile ad uso deposito di proprietà di Investimenti Aziendali srl ricompreso nello volume del "XXXXXXXXXXXX", e quindi costruito nel medesimo periodo e con i medesimi titoli edilizi:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;

- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

Copia del provvedimento è contenuto nell'Allegato06.01\_TitoliEdilizi.

Per quanto realizzato, il fabbricato è conforme ai provvedimenti autorizzativi sopra citati.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati è contenuto nell'Allegato06.02\_CertDestUrbanistica.

### **Lotto n. 3**

Si tratta degli immobili di proprietà di Arcae srl compresi nel volume del "XXXXXXXX", e quindi costruiti nel medesimo periodo e con i medesimi titoli edilizi:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

Copia del provvedimento è contenuto nell'Allegato06.01\_TitoliEdilizi.

Per quanto realizzato, il fabbricato è conforme ai provvedimenti autorizzativi sopra citati, a meno delle indicazioni riportate al paragrafo 3, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di una porta pedonale di collegamento con il Lotto4.

Tuttavia si tratta di difformità che possono essere acquisite senza l'emissione di un titolo edilizio.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati è contenuto nell'Allegato06.02\_CertDestUrbanistica.

### **Lotto n. 4.**

Si tratta di un immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXXI compreso nel volume del "XXXXXXXXXXXX", e quindi costruito nel medesimo periodo e con i medesimi titoli edilizi:

- concessione edilizia anno 1988, prat. N. 456, protocollo generale n. 17363, rilasciata in data 3/09/1990;
- concessione edilizia anno 1992, prat. N. 76, protocollo generale n. 16633-12872, rilasciata in data 7/11/1994;
- concessione edilizia in sanatoria, ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994, anno 1995, prat. N. 1801, protocollo generale n. 7060, rilasciata in data 20/09/2001.

La costruzione è quindi ascrivibile agli anni '95-96.

Copia del provvedimento è contenuto nell'Allegato06.01\_TitoliEdilizi.

Per quanto realizzato, il fabbricato è conforme ai provvedimenti autorizzativi sopra citati, a meno di quanto riportato al precedente paragrafo 3.

Si tratta dell'apertura della porta carrabile e di quella pedonale verso il Lotto3, la cui regolarizzazione è possibile previa acquisizione del competente titolo edilizio e con l'aggiornamento catastale.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati è contenuto nell'Allegato06.02\_CertDestUrbanistica.



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



***Lotto n. 1.***

Si tratta degli immobili di proprietà di XXXXXXXXX, occupati dallo stesso, ed utilizzati come deposito; al momento del sopralluogo la fornitura di energia elettrica era disattivata.



***Lotto n. 2.***

Si tratta dell'immobile ad uso deposito di proprietà di XXXXXXXX, che lo occupa correntemente.



***Lotto n. 3.***

Si tratta degli immobili di proprietà di XXXXXX che li usa correntemente.



***Lotto n. 4.***

Si tratta dell'immobile di proprietà di XXXXXXXXXXXX che lo occupa, ma sembra non utilizzarlo perché al momento del sopralluogo risultava sgombro di macchine e manufatti.



## 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 e per le seguenti iscrizioni operate da Equitalia Potenza Spa per le particelle:

-Fig. 51, p.lla 2081, sub 1: iscrizione del 24/10/2007 RP 6224 RG 23135 Rep 34180 del 10/10/2007, Ipoteca legale derivante da Ruoli;

-Fig. 51, p.lla 2081, sub 2: iscrizione del 24/10/2007 RP 6224 RG 23135 Rep 34180 del 10/10/2007, Ipoteca legale derivante da Ruoli;

-Fig. 51, p.lla 1848, sub 10: iscrizione del 24/10/2007 RP 6224 RG 23135 Rep 34180 del 10/10/2007, Ipoteca legale derivante da Ruoli;

-Fig. 51, p.lla 1848, sub 10: trascrizione del 01/12/2008 RP 14700 RG 21613 Rep 849/2008 del 19/11/2008, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-PIGNORAMENTO ESATTORIALE;

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 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 il Lotto4 ,il costo della loro regolarizzazione è stimato pari ad € 1.000,00, detratto 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 € 400,00 il relativo costo (spese tecniche e diritti catastali) per ciascuno dei lotti nn. 1, 3 e 4, 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'Allegato08.01\_Ispezionipotecarie.





**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.**

I beni oggetto della procedura non risultano gravati di pesi ed oneri di altro tipo.

Come accennato al precedente paragrafo n. 2, nessun dei lotti possiede l'ingresso carrabile su strada pubblica.

Gli atti di compravendita non sono espliciti nel definire le servitù eventualmente attive, tranne per le parti condominiali, androne e scale interne, che però garantiscono solo gli accessi pedonali.

Con l'eccezione del Lotto n. 2, cui comunque non si può accedere in forma carrabile, gli altri lotti hanno l'accesso carrabile che si affaccia su particelle di proprietà del soggetto esecutato (esempio lotto n.3) o dell'originario soggetto proprietario (lotti 1 e 4).

Si prospetta quindi la necessità di imporre una servitù di passaggio, che la scrivente CTU ritiene applicabile, ma rinvia al Giudice dell'Esecuzione le determinazioni di competenza.

L'apposizione di detta servitù, non cambierebbe in alcun modo la fruibilità e la funzionalità della proprietà che ne fosse assoggettata, perché di fatto da sempre praticata.

Ne consegue, a parere della scrivente, che per usufruire di detta servitù, l'acquirente in forza della procedura di vendita forzata non dovrebbe essere tenuto a corrispondere alcun compenso ai proprietari delle particelle asservite.

**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, perché non appartiene al condominio di seguito citato.

Per il "XXXXXXXXXXXX", all'interno del quale sono ubicati gli immobili appartenenti ai Lotti n. 2, 3 e 4, esiste un condominio gestito, al momento del sopralluogo, dalla  
(Iscritto all'ANACI con il n. 5610).

Dal quadro di "Riparto a consuntivo dell'esercizio 2017", si evince che la quota condominiale complessiva è di circa €/mq. anno 4,50.

Per lotto n. 2, locale deposito/archivio posto al piano ammezzato, l'onere della gestione condominiale è stimata pari ad €/anno 75,00.

Per il lotto n. 3, applicando analoga stima si perviene ad un onere di €/anno 3.800,00.

Ed, infine, per il lotto n. 4 la stima conduce al valore della quota condominiale di €/anno 480,00.



## 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 primo semestre 2018.

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, capannoni industriali), 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.

Si riportano quindi le quotazioni elaborate dall'OMI per le fascia/zona semicentrale, in cui ricadono via Dell'Edilizia e le altre strade a servizio di quella parte del territorio del Comune di Potenza, cui compete una vocazione commerciale/produttiva. :



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

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	380	500	L	1,3	2	L
Capannoni tipici	NORMALE	380	500	L	1,3	2	L
Laboratori	NORMALE	580	890	L	2	2,8	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, sia per la perdurante stagnazione economica che non crea domanda di nuovi insediamenti, sia per il particolare contesto operativo dei beni oggetto di pignoramento.

Tra le diverse agenzie si è avuto modo di assumere informazioni dirette presso la "TECNOCASA", Largo Pisacane, Potenza, nella persona del suo referente



**Lotto n. 1.**

La determinazione del valore del bene è condotta osservando che si tratta di una costruzione di modeste dimensioni, situata in zona facilmente accessibile nell'ambito della area commerciale e produttiva della periferia cittadina, che quindi potrebbe suscitare interesse sia come piccolo deposito sia come ufficio, una volta ottenuto il cambio di destinazione d'uso.

Pertanto la quotazione di riferimento di un fabbricato a destinazione commerciale finito viene giudicata congrua se collocata pari a €/mq. 580,00.

L'agenzia "TECNOCASA" ha fornito l'indicazione di valori min e max pari a € 550-750, per negozi relativi a contesti simili.

Considerazioni a parte vanno invece effettuate per quanto riguarda il minuscolo deposito di mq. 3 utili, peraltro con la presenza di una valvola di intercettazione della rete antincendio del complesso immobiliare di cui fa parte.

Immobile che dunque non si presta ad una valutazione comparativa di alcun tipo e di cui è arduo formulare una previsione circa la sua utilità funzionale.

Sulla base delle precedenti considerazioni, la stima della sottoscritta CTU è stata quindi condotta assumendo come valore di riferimento quello minimo indicato dall'Agenzia (€/mq 550,00) ed un valore ridotto del 50% per il piccolo deposito da mq 4 lordi sopra indicato

Quindi la valutazione del bene è pari a:

Superficie commerciale mq  $(27 + 4/2) \times 550,00 = € 15.950,00$ .

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, avuto riguardo del contesto operativo in cui la vendita forzata potrebbe aver luogo, sostanzialmente un immobile di piccola taglia, suscettibile di un uso molto flessibile da parte di un'ampia varietà di acquirenti, si ritiene congruo proporre al GE un prezzo a base d'asta ridotto del 10% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Detrazione per la regolarizzazione urbanistico/catastale di cui al paragrafo 8 € 400,00.

Pertanto si propone per il bene in oggetto il

**PREZZO BASE pari ad euro 13.955,00.**

**Lotto n. 2.**

La determinazione del valore del bene è condotta osservando che si tratta di una immobile di modeste dimensioni, di altezza ridotta, accessibile solo dalle scale condominiali, di fatto destinata a svolgere solo la funzione di deposito/archivio, escludendo la presenza continua di operatori.

L'agenzia "TECNOCASA" ha sottolineato la particolarità della situazione ed ha suggerito l'indicazione di un valore pari a € 450.

Considerando che nell'atto di compravendita del 2003, l'immobile viene trasferito dietro esborso di € 8.000,00, si assume come congrua la stima di €/mq. 450

Quindi la valutazione del bene è pari a:

Superficie commerciale mq .17 x 450,00 = € 7.650,00.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, avuto riguardo del contesto operativo in cui la vendita forzata potrebbe aver luogo, sostanzialmente un immobile utilizzabile solo a supporto di altre attività presenti nel "XXXXXXXXXXXXXX", che ovviamente sono in numero di poche unità, si ritiene congruo proporre al GE un prezzo a base d'asta ridotto del 20% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto si propone per il bene in oggetto il

**PREZZO BASE pari ad euro 6.120,00.**

A tale quantificazione non sono da detrarre oneri o spese.

**Lotto n. 3.**

Il lotto è molto articolato, perché comprende ampie superfici utilizzate/utilizzabili come officina/laboratorio, oltre che come deposito delle materie prime e dei manufatti.

Le ampiezze ed i volumi a disposizione consentono una pluralità di utilizzi che rendono l'offerta molto flessibile.

Gli immobili si presentano in buono stato di manutenzione, molto luminosi ed arieggiati; la loro ubicazione è in posizione centrale nell'area industriale della città.

L'indicazione dell'Agenzia "TECNOCASA" è stata di una quotazione tra € 500 ed € 700, relativa a contratti intervenuti di recente in situazioni molto simili.

Ma, anche alla luce delle risultanze del OMI, considerata l'ampia superficie degli immobili in esame, che per alcuni aspetti sembrano suggerire la tipologia del capannone industriale, quotazione max OMI sembra congruo posizionare la quotazione pari ad €/mq 500, massima dell'OMI per i capannoni industriali e minima secondo le indicazioni dell'Agenzia Immobiliare.

Per il deposito, interno, si propone una quotazione ridotta al 80% di quella precedente, quindi pari ad €/mq 400,00.

Si ritiene, infine, che ai lastrici solari non possa essere attribuito alcun valore, perché nel contesto operativo dato, non appaiono suscettibili di alcun utilizzo economicamente apprezzabile.

Ne consegue la quantificazione appresso indicata:

Superficie commerciale mq  $(827 + 29 \cdot 0,80) \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 425.100,00$ .

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, avuto riguardo del contesto operativo in cui la vendita forzata potrebbe aver luogo, si ritiene congruo proporre al GE un prezzo a base d'asta ridotto del 20% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Detrazione per la regolarizzazione urbanistico/catastale di cui al paragrafo 8 € 400,00.

Pertanto si propone per il bene in oggetto il

**PREZZO BASE pari ad euro 339.680,00.**

#### ***Lotto n. 4.***

Il locale per laboratorio/deposito si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; l'ubicazione appare positiva, per essere al centro dell'area industriale della città di Potenza.

È attualmente sgombro da impianti o materiali, risulta facilmente accessibile come precisato nel paragrafo n. 6.

L'agenzia "TECNOCASA" ha fornito l'indicazione di valori min e max pari a € 550-750, relativa a contratti intervenuti di recente in situazioni molto simili.

Sulla base del quadro di riferimento disponibile, la sottoscritta CTU assume come riferimento la quotazione di € 650,00 al mq di superficie commerciale, in relazione alla dimensione non eccessiva dell'immobile stesso..



Ne consegue la quantificazione appresso indicata:

Superficie commerciale mq 117 x € 650,00 = € 76.050,00

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, avuto riguardo del contesto operativo in cui la vendita forzata potrebbe aver luogo, si ritiene congruo proporre al GE un prezzo a base d'asta ridotto del 20% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di rendere competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Detrazione per la regolarizzazione urbanistico/catastale di cui al paragrafo 8 € 1.400,00.

Pertanto si propone per il bene in oggetto il

**PREZZO BASE pari ad euro 59.440,00.**

**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 esecutati.

Stato civile Celibe

**Visura camerale XXXXXXXXXXXX**

Indirizzo legale Potenza, via dell'Edilizia snc.

N. REA PZ 116130

Cod Fis e Part. IVA

Data di costituzione 31/10/2002

Amministratore Unico:

Allegato14.02\_

**Visura camerale XXXXXXXXXXXX.**

Indirizzo legale Potenza, via dell'Edilizia 4/D.

N. REA PZ 116518

Cod Fis e Part. IVA 01535160764

Data di costituzione 10/01/2003

Amministratore Unico: XXXXXXXXXXXX,

Allegato14.03\_VisCamerale

## 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, 05 gennaio 2019

La C.T.U.