

STUDIO TECNICO
Geom. Giovanni Quarantino
C./da Gallitello n. 70
85100 Potenza
C.F. QRTGNN63L10G942G
P.I. 01447340769
e-mail: giovanni.quarantino@live.it
pec: giovanni.quarantino@geopec.it
Cell. 347-3429227

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G. n° 133/2011

Tribunale di Potenza
(Provincia di PZ)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE DESIGNATO : Dott.ssa C. Malerba

OGGETTO : Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare tra la " [REDACTED] " contro " [REDACTED] e [REDACTED] , iscritta presso il Tribunale di Potenza al n.° 133/2011 del R.G.E.

ATTORE: " [REDACTED] "

LEGALE: Avv. S. [REDACTED] c/o Avv. [REDACTED]

CONVENUTI: " [REDACTED] " e

LEGALE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: " Avv. LAGUARDIA Carmelina "

INTERVENUTI: " [REDACTED] - Avv. C. [REDACTED] "

" [REDACTED] - Avv. [REDACTED] "

" [REDACTED] - Avv. R. [REDACTED] 1 "

" [REDACTED] - Avv. [REDACTED] "

" [REDACTED] "

GIURAMENTO DEL 24-05-2013

Potenza, li ottobre-2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(C.T.U.)
(Geom. Giovanni QUARANTINO)

INDICE DEGLI ELABORATI

1) Relazione tecnica.....	da pag. 1 a pag. 9
2) Nota specifica dei compensi e delle spese.....	da pag.10 a pag. 11
3) Verbale di 1° accesso (negativo).....	da pag. 12 a pag. 13
4) Verbale sopralluogo - 2° accesso.....	da pag. 14 a pag. 16
5) Richiesta proroga termini di consegna	da pag.17 a pag. 19
6) Comunicazioni e richieste al G.E. Attività suppletive.....	pag.20
7) Richiesta accesso agli atti al comune di Potenza e Pignola	da pag-21 a pag.23
8) Certificato di destinazione Urbanistica (terreno di Pignola).....	pag.24
9) Attestato Comune di Potenza (assenza copia Concess. Edilizia e Progetto ecc.).....	pag. 25
10) Certificato di matrimonio e residenza ([REDACTED]).....	da pag.26 a pag. 27
11) Visure, mappa e planimetria catastale (imm. Via dell'Edilizia).....	da pag. 28 a pag. 33
12) Visura e planimetria catastale (imm. Via Scafarelli).....	da pag. 34 a pag. 35
13) Visura e mappa catastale (terreno in Pignola).....	da pag. 36 a pag. 38
14) Foto immobile di via dell'Edilizia(concessionaria).....	da pag.39 a pag. 60
15) Foto immobile di via Scafarelli (abitazione).....	da pag.61 a pag. 68
16) Foto immobile terreno (Pignola).....	da pag.69 a pag. 71
17) Note spese: raccomandate, spese catasto, n. 1 versamenti al comune Di Pignola e nota spese per 2 marche da bollo, scontrino parcheggio per sopralluogo in via Scafarelli 34, spese di cancelleria, stampe B/N e colori, foto, copie B/N e colori, scansione fascicolo fascicolazione e rilegature di 10 fascicoli,.....	da pag. 72 a pag. 77 .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

A) Premessa;

Con udienza del 24-05-2013 lo scrivente, Geom. Giovanni QUARATINO, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Potenza al n. 2476 domiciliato a Potenza alla C.da Gallitello n. 25, è stato nominato C.T.U., nella causa di cui al procedimento di espropriazione immobiliare n. 133/11 del R.G.E. promossa dalla "██████████" contro la società "██████████", dal Giudice Esecutore Dott.ssa C. Malerba, unitamente al giuramento di rito.

QUESITI e RICHIESTE posti dal Giudice Esecutore:

- 1 dica l'esperto se per i beni pignorati sia stata depositata la documentazione prescritta dall' art. 567 c.p.c. (estratto del catasto, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato/agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ovvero certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); per l'ipotesi di carenza ovvero di inidoneità di tale documentazione (se la stessa non consente cioè di affermare la proprietà in capo al debitore) restituisca immediatamente i fascicoli al giudice dell'esecuzione (ove tale carenza riguardi soltanto alcuni dei beni pignorati, il CTU proceda comunque alla stima relativamente ai beni per i quali la documentazione è completa);
- 2 proceda ad una sommaria descrizione del bene;
- 3 proceda all'identificazione catastale degli immobili pignorati e verifichi in particolare se i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati in pignoramento (segnali in particolare, ai fini dell'adozione dei provvedimenti opportuni da parte del G.E., se già all'epoca del pignoramento l'immobile o gli immobili staggiti fossero identificati con dati catastali diversi da quelli riportati in pignoramento ed identifichi la data dell'eventuale variazione o frazionamento);
- 4 dica dello stato di possesso del bene; in particolare, se il bene risulti occupato da terzi dica in base a quale titolo;
- 5 indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato (in caso positivo, inviti il creditore procedente a produrre certificato di matrimonio completo di annotazioni al fine della verifica dell'eventuale ricomprendimento del bene pignorato nella comunione legale tra i coniugi);
- 6 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 sull'altitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 7 riferisca dell'esistenza di vincoli, formalità ed oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 8 riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione e/o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (in caso di immobile parzialmente abusivo il CTU determini il valore di stima detraendo il valore della parte abusiva ed il costo della demolizione; nel caso di immobile totalmente abusivo il CTU determini il valore di stima tenendo conto del valore dell'area di sedime, detratto il costo della demolizione; in caso di abusi condonabili dica il CTU lo stato della pratica eventualmente in corso ovvero determini il costo della sanatoria);
- 9 determini il valore del pignorato con indicazione analitica del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo al giudice elementi di riscontro (quali ad es. borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);
- 10 indichi se è possibile procedere alla vendita in lotti separati dei beni pignorati;
- 11 nel caso di beni pignorati *pro quota*, individui il valore della quota, dica se è possibile procedere alla separazione in natura della quota (ed eventualmente con quali costi); determini in ogni caso anche il valore dell'intero; dica altresì se risultano effettuati i rituali avvisi ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 c.p.c.;
- 12 per l'ipotesi in cui beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;
- 13 dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento di valore di mercato del bene;
- 14 in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima dell'immobile pignorato debba essere ridotto;
- 15 corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, estensione, confini 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
- 16 estraiga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio delle raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

**B) Svolgimento delle operazioni di consulenza;
operazioni generali e di accesso:**

Il giorno 30 luglio 2013 alle ore 9,00 a seguito di convocazione da parte del Custode Giudiziario Avv. C. LAGUARDIA, il sottoscritto si recava sul luogo dell'appuntamento, dove riscontrata la sola presenza del Custode e dello scrivente e l'assenza di tutte le altre parti anche se invitate, rimandava le operazioni di accesso ad altra data.

Successivamente in data 11 febbraio 2014, veniva fissata ulteriore sopralluogo, a cura del custode giudiziario Avv. LAGUARDIA C., come da convocazione alle parti interessate.

• Accesso all'immobile di via dell'edilizia- PZ

Alle ore 10,00 si apriva il verbale di sopralluogo dando corso alle operazioni peritali del caso presso gli immobili siti in via dell'Edilizia snc di Potenza alla presenza del sottoscritto C.T.U., del proprio collaboratore geom. [redacted] dell'Avv. LAGUARDIA Carmelina in qualità di Custode Giudiziario, del Sig. [redacted] e del Sig. [redacted] in rappresentanza della Sig.ra [redacted].

Si effettuava una ricognizione generale dei beni costituiti da immobile ad uso commerciale con relativi locali accessori vari al piano terra ed annessi uffici al piano superiore; unitamente si svolgevano misurazioni tecniche del caso e documentazione fotografica.

In fase di sopralluogo si è potuto riscontrare, come dichiarato dal Sig. [redacted] che gli immobili sono stati concessi in affitto alla società "[redacted]"; mentre sul prospetto del fabbricato zona ingresso si rilevava un'insegna a nome della società "[redacted]".

In particolare si rilevava che, oltre alla non corrispondenza tra la planimetria catastale risultante agli atti rispetto allo stato di fatto dell'immobile (concessionaria part. 1846 sub 38) una piccola parte di locale sul retro (deposito) in prossimità del vano scala e dell'ascensore dello stabile (comunque riportata nella planimetria in catasto) non fa parte della superficie di fatto dell'immobile, in quanto non più accessibile per la chiusura con parete di tamponatura, (vedasi foto e annotazione sulla planimetria). Pag. 40-41 -

In merito alla superficie esterna adibita a parcheggi individuata con la particella 1847, si rilevava che catastalmente la superficie risulta essere di mq. 865, ma in realtà la superficie scoperta attuale a parcheggio risulta essere pari a c.a. mq 630, mentre la rimanente parte è ricoperta da una porzione del capannone. (vedasi le N.B. in calce alla presente)

• Accesso all'immobile di via scafarelli n. 34- PZ

Alle ore 12,00, terminate le operazioni di sopralluogo degli immobili anzidetti, i presenti si sono recati presso l'immobile abitazione sito in Potenza alla Via Scafarelli n.34.

Alle ore 12,15 c.a., alla presenza degli intervenuti sopraccitati, si è proceduto a visionare l'appartamento, ad eseguire misurazioni tecniche necessarie unitamente ad un servizio fotografico, ivi compresa la soffitta di pertinenza posta al piano sottotetto.

In particolare si rileva che la soffitta non ha corrispondenza con la planimetria catastale risultante agli atti rispetto alla reale ubicazione nello stabile.

Si rileva, per quanto dichiarato dalle parti in particolare dal Sig. [redacted], che l'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra [redacted], dalla sig.ra [redacted], sig. [redacted], nonché dallo stesso [redacted] ove detiene la residenza.

• Accesso all'immobile di località Pian Cardillo -Pignola (PZ)

Alle ore 13,00, terminate le operazioni di sopralluogo dell'appartamento di via Scafarelli n. 34, tutti i presenti si sono recati in agro di Pignola alla località Pian Cardillo, tranne il sig. [redacted] che per motivi personali improrogabili non ha potuto presidiare.

Alle ore 13,15c.a., giunti sul posto si è preso visione del terreno e si è effettuato una breve ricognizione generale, per quanto possibile in quanto lo stesso risulta incolto da molti anni e ricoperto da folta vegetazione per lo più di tipo selvatico e spinoso rendendo l'accesso quasi impossibile per la maggior parte della sua estensione.

Per di più l'individuazione dell'appezzamento di terreno è stata possibile solo grazie all'indicazione del Sig. [REDACTED] anche se sommaria, in quanto, come già detto, per poter accedervi su tutto il perimetro bisogna effettuare prima una pulizia dalla vegetazione e poi un riconfinamento del terreno, mediante specifiche operazioni topografiche di rilevamento e tracciamento dei punti vertici di confine.

operazioni suppletive generali dopo l'accesso:

Successivamente alle operazioni di sopralluogo e di accesso, il sottoscritto ha provveduto alla richiesta degli estratti di mappa, planimetric catastali degli immobili e visure presso l'Agenzia del Entrate ufficio del territorio di Potenza.

Si è provveduto a richiedere con apposite istanze :

- accesso ai documenti di stato civile del Comune di Potenza ed estrazione sia del certificato di residenza che di matrimonio della sig.ra [REDACTED]
- certificato di destinazione urbanistica al Comune di Pignola per i terreni ivi ubicati;
- copie delle concessioni edilizie e relativi progetti degli immobili oggetto di procedura presso il comune di Potenza, e che, per i quali, non si è potuto avere riscontro in quanto dette documentazioni non sono reperibili presso l'archivio comunale, (vedasi attestazione del comune di Potenza del 06 ottobre 2014).

Nozioni e descrizione generale dei beni:

Nel complesso i beni oggetto della presente CTU risultano ubicati per una parte nel comune di Potenza (fabbricato commerciale ed abitativo) e per una parte nel comune di Pignola (PZ) (terreno), e sono così meglio rappresentati e descritti come segue:

1. Beni ubicati nel Comune di Potenza;

- un fabbricato su due livelli adibito a attività commerciale (concessionaria auto) con annessi servizi magazzino – accettazione – officina - lavaggio ecc., ed uffici;
- abitazione con annessa soffitta ;

Il fabbricato commerciale e ubicato in Potenza alla via dell'Edilizia risulta costituito, come già anzi accennato da un piano terra che comprende superficie di vendita, deposito, officina, lavaggio, altri accessori e piazzale esterno di servizio a parcheggi pavimentato, da un soppalco per deposito ricambi e da un primo piano adibito ad ufficio dell'attività completo di servizi igienici ed adeguata impiantistica generale. Lo stabile risulta ubicato in una buona posizione sia climatica che topografica ed ha buone caratteristiche sia costruttive che manutentive, quindi in buono stato di manutenzione e conservazione, (vedasi foto allegate);

Si osserva che l'ampia superficie commerciale che ricopre lo stabile ha una percentuale scarsa di area esterna di pertinenza per la clientela (parcheggi), sulla quale cosa gli imprenditori hanno da sempre un'attenzione particolare.

L'abitazione risulta ubicata in Potenza alla via Scafarelli n. 34 al piano terra rialzato, è composta da 4 vani principali, da ingresso/corridoio, bagno e da soffitta al piano sottotetto; l'abitazione ha l'affaccio su via Vescovado e via Scafarelli, con posizione climatica rivolta verso nord-est, con scarsa illuminazione solare durante la giornata ed ha rifiniture interne di tipo economico, (vedasi foto);

2. Beni ubicati nel Comune di Pignola;

- terreno agricolo ;

il terreno in oggetto è ubicato alla località Pian Cardillo del comune di Pignola; risulta al momento totalmente incolto e pieno di vegetazione di diverso tipo, a maggioranza di tipo selvatico che non permette l'accesso allo stesso; ha una buona esposizione climatica ed una pendenza piuttosto accidentale; è raggiungibile a piedi o con mezzo di tipo agricolo attraverso un tratturo in terra.

Note:

A) Si rileva che il fabbricato ad uso commerciale sito in via dell'Edilizia p.t. e p.1° e relativa area esterna a parcheggi, catastalmente risulta intestato alla società "██████████" di ██████████ per la quota di 1000/1000;

B) Si rileva che il fabbricato ad uso abitazione sito in via scafarelli n.34 p.t. rialzato, catastalmente risulta intestato alla sig.ra "██████████", nata a ██████████ il ██████████ per la quota di 1000/1000;

C) Si rileva che il terreno agricolo sito in agro di Pignola alla località Pian, catastalmente risulta intestato alla sig.ra "██████████", nata a ██████████ il ██████████ per la quota 1/2 e sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2;

Regolarità urbanistica del fabbricato:

In riferimento alla regolarità urbanistica dei fabbricati oggetti della presente procedura esecutiva, il sottoscritto avendo effettuato istanza al comune di Potenza al fine di reperire copia delle concessioni edilizie, dei disegni di progetto ed eventuale agibilità/abitabilità e considerato che non è stato possibile rinvenire gli atti di cui sopra nell'archivio comunale (come da attestato rilasciato dal comune di Potenza in data 06 ottobre 2014 - in allegato), non può riferire in merito alla regolarità urbanistica dei fabbricati e della loro agibilità/abitabilità.

Consistenza, dati metrici e catastali dei beni e ipotesi di lotti:

LOTTO 1, beni ubicati in agro di Potenza, alla via dell'Edilizia;

Fabbricati:

dati metrici:

fabbricato commerciale su due livelli adibito a concessionaria auto;

- piano terra (esposizione, vendita, officina, magazzino ricambi, lavaggio, ecc) mq. commerciali lordi c.a. 835,00, oltre a c.a. mq. 630,00 di area parcheggio esterno;
- piano soppalco (magazzino ricambi) mq. commerciali lordi c. a 95,00;
- piano primo (uffici) mq. commerciali lordi c. a 164,00;

dati catastali:

foglio 51 particella 1846 sub 38, (fabbricato) del Comune di Potenza (PZ) ;

foglio 51 particella 1847 (area parcheggio esterno), del Comune di Potenza (PZ); *(vedi nota in calce alla presente);

LOTTO 2, beni ubicati nel comune di Potenza, alla via Scafarelli n. 34;

Fabbricati

dati metrici:

abitazione con annessa soffitta:

- abitazione mq. commerciali lordi c.a. 98,00 mq., (di cui netti c.a. 85,00 mq);
- soffitta mq. commerciali lordi c.a. 30,00 mq. (di cui netti c.a. 26,00 mq) ;

dati catastali:

foglio 105 particella 1712, sub 16, del Comune di Potenza (PZ).

LOTTO 3, beni ubicati in agro di Pignola, alla località Pian Cardillo;

Terreni

dati metrici:

terreno agricolo (incolto produttivo) per una superficie catastale pari a mq. 6.063;

dati catastali:

foglio 8 paricelle 300 e 304, del Comune di Pignola (PZ)

Stima e valutazione del bene :

Ai fini della valutazione dei beni, si sono eseguite delle ricerche di mercato per risalire al più probabile prezzo unitario applicato a recenti trattative di vendite di immobili simili, oltre al consulto di qualche agenzia immobiliare di Potenza.

Non si sono reperiti annunci e/o pubblicazioni riguardanti recenti proposte di vendite di locali simili e ricadenti nella zona ove insistono i beni in oggetto a cui poter far espressamente riferimento ai fini della determinazione della loro valutazione.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra descritto, il sottoscritto ha proceduto alla stima mediante procedimento sintetico per comparazione, adottando dei prezzi unitari, determinati dopo aver effettuato opportune valutazioni e considerazioni tecniche/economiche tra i beni presi in esame di comparazione con quelli oggetto di stima, tenuto conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi da stimare, tenuto conto del loro stato di vetustà, ubicazione, ecc., e quant'altro ritenuto opportuno ai fini del compimento dell'incarico; da ultimo anche consultando i dati dell'O. M. I. dell'Agenzia Entrate e, per i terreni, le quotazioni dei valori agricoli medi della Regione Basilicata.

Ai fine della valutazione si è ritenuto opportuno considerare numero tre lotti:

- il lotto n. 1 costituito dai beni in via dell'Edilizia di Potenza rappresentati da fabbricato ad uso commerciale e suoi annessi (concessionaria auto);
- il lotto n. 2 costituito dal bene in via Scafarelli n, 34 di Potenza (abitazione);
- il lotto n. 3 costituito da appezzamento di terreno agricolo in agro del comune di Pignola alla località C.da Pian Cardillo.

Determinazione del valore di stima:

ai fini della stima si sono ritenuti applicabili i seguenti valori unitari per mq. lordo di superficie per i fabbricati, e per HA dei terreni agricoli, come di seguito:

5

LOTTO 1- beni ubicati in Potenza (PZ), alla via dell'edilizia;
 "concessionaria auto, foglio 51 part 1846 sub 38"

- piano terra (sala esposizione, vendita, officina, magazzino ricambi, lavaggio, ecc), pari a 1.100/1.400 €/mq;
- piano soppalco (magazzino ricambi), pari a 500/700 €/mq;
- piano primo (uffici), pari a € 1.200/1.500 €/mq;

pertinenza, foglio 51 part 1847

- area parcheggio esterno, pari a 150/200 €/mq;

LOTTO 2- beni ubicati in Potenza, alla via Scafarelli, n.34(PZ);

fabbricato, foglio 105, particella 1712, sub 16:

- appartamento, pari a 1.600/1.900 €/mq;
- soffitta, pari a 250/400,00 €/mq;

LOTTO 3- beni ubicati in agro del Comune di Pignola(PZ);

terreno agricolo, foglio 8, particelle 300 e 304,
 - pari a € 8.500/12.500 €/ha;

Segue calcolo della stima dei beni e della quota spettante agli esecutuli

LOTTO 1	Superficie lorda	prezzo/mq/ha	totali parziali	Totale Generale	Quota spettante esecutato	Tot.Quota spettante esecutato €
Fabbricato piano terra e primo foglio n. 51 particelle 1847 e 1846. sub.38						
Area parcheggio	630,00 x €/mq.	175,00	€ 110.250,00		1/1	€ 110.250,00
Concessionaria al piano terra	835,00 x €/mq.	1.300,00	€ 1.085.500,00		1/1	€ 1.085.500,00
Magazzino, (soppalco)	95,00 x €/mq.	650,00	€ 61.750,00		1/1	€ 61.750,00
Uffici, al primo piano	164,00 x €/mq.	1.400,00	€ 229.600,00		1/1	€ 229.600,00
TOTALE VALORE "LOTTO 1"				€ 1.487.100		
TOT. VALORE QUOTA LOTTO 1						1.487.100
LOTTO 2						
Abitazione piano terra rialzato foglio n.105, particella 1712, sub.16						
abitazione	98,00 x €/mq.	1.800,00	€ 176.400,00		1/1	€ 176.400,00
soffitta	30,00 x €/mq.	250,00	€ 7.500,00		1/1	€ 7.500,00
TOTALE VALORE "LOTTO 2"				€ 183.900,00		
TOT. VALORE QUOTA LOTTO 2						183.900,00
LOTTO 3						
Terreni foglio n.8, particelle 300 e 304						
Terreni agricoli Ha (0.60.63)	0.60.63 x €/Ha	12.000	€ 7.275,60		1/2	€ 3.637,80
TOTALE VALORE "LOTTO 3"				€ 7.275,60		
TOT. VALORE QUOTA LOTTO 3						3.637,80
TOT. VAL. DELL'INTERO (LOTTO 1+2+3)				€ 1.678.275,60		

Determinazione del più probabile valore di locazione:

Da indagini eseguite nella zona, presso qualche agenzia immobiliare, e per quanto riconducibile alle quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate di Potenza, si è potuto determinare che il più probabile canone di locazione ammonta a :

- a) concessionaria nel suo complesso pari ad € 2.350,00 mensili, per cui annuali € 28.200,00;
- b) abitazione al piano terra rialzato, pari ad € 400,00 mensili, per cui annuali € 4.800,00

Totale canone complessivo annuale, pari ad € 33.000,00;

QUADRO RIASSUNTIVO E RIEPILOGATIVO SINTETICO:

documentazione ex art. 567 codice procedura civile :

per i beni pignorati, è stata depositata la certificazione notarile da parte del Notaio [redacted] in Taranto (TA) datata 26-01-2012 ;

dati catastali e discordanze con l'atto di pignoramento :

i dati catastali non risultano avere discordanze con l'atto di pignoramento;

situazione degli occupanti dei beni e esistenza di vincoli contrattuali:

come dichiarato, in fase di accesso, dalla parte interessata :

- l'immobile in via dell'edilizia (concessionaria auto) è interessata da un contratto di locazione in favore delle società "[redacted]" reg. a Potenza il 02-03-2011 al n°877, attualmente occupato dalla "[redacted]" (vedasi verbale del Custode Giudiziario).;
- l'immobile in via Scafarelli (abitazione) risulta occupato da:
dalla Sig.ra [redacted], dalla sig.ra [redacted], sig. [redacted],
nonché dallo stesso [redacted];
- Il terreno in agro di Pignola, risulta incolto ed in possesso degli intestatari (coniugi [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2):

regime patrimoniale di matrimonio del debitore:

- Relativamente all'immobile in via dell'edilizia di Potenza (concessionaria) il debitore ([redacted] S.r.l.) è una persona giuridica, (Bene individuato come LOTTO 1);
- Relativamente all'immobile di via Scafarelli n.34 di Potenza (abitazione) la debitrice [redacted] risulta coniugata con il Sig. [redacted] nell'anno [redacted], successivamente nel [redacted] risulta annotazione sull'estratto di matrimonio, (vedasi estratto di matrimonio allegato,) (Bene individuato come LOTTO 2) ;
- Relativamente al terreno in agro del comune di Pignola la debitrice [redacted] risulta coniugata con il Sig. [redacted] nell'anno [redacted], successivamente nel [redacted] risulta annotazione sull'estratto di matrimonio, (vedasi estratto di matrimonio allegato) - (Bene individuato come LOTTO 3) ;

Regolarità urbanistica, agibilità, :

In riferimento alla regolarità urbanistica dei fabbricati oggetti della presente procedura esecutiva, il sottoscritto non può riferire per irreperibilità di idonea documentazione al riguardo, (vedasi attestato rilasciato dal comune di Potenza in data 06 ottobre 2014).

Presenza di Certificato energetico:

Per i fabbricati non si sono reperiti i certificati energetici.

Comune di ubicazione dei beni:

- Potenza - Via dell'edilizia - Prov. di PZ, con ipotesi di " LOTTO 1 ";
- Potenza - Via Scafarelli n. 34 - Prov. di PZ, con ipotesi di " LOTTO 2 ";
- Pignola - C da Pian Cardillo - Prov. di PZ, con ipotesi di " LOTTO 3 ".

tipo di bene stimato e stima adottata:

Immobile ad uso commerciale (lotto 1);
Appartamento residenziale (lotto 2);
Terreno agricolo (lotto 3);
Stima adottata " del tipo comparativa diretta ";

valore dei beni determinato:

Totale valore dei beni stimati nell'intero pari ad €. 1.678.276,00 (in c.t.);

LOTTO 1, (quota dell'esecutato) pari ad €. 1.487.100,00

LOTTO 2, (quota dell'esecutato) pari ad €. 183.900,00

LOTTO 3, (quota dell'esecutato) pari ad €. 3.638,00 (in c.t.)

più probabile canone di locazione dei beni:

- Concessionaria, (nel suo complesso), pari ad € 28.200,00 annuali, (LOTTO 1);
- Abitazione al piano terra rialzato, pari ad € € 4.800,00 annuali, (LOTTO 2);

Totale canone complessivo annuale, pari ad € 33.000,00;

N.B. : SI RILEVANO LE SEGUENTI ANOMALIE TECNICHE SUI BENI:

1) Relativamente al complesso immobiliare di via dell'Edilizia (concessionaria auto):

- a) si rileva che vi è una discordanza tra la planimetria catastale e quella reale dello stato di fatto, per cui andrebbe effettuato l'aggiornamento catastale allo stato di fatto mediante nuovo accatastamento all'urbano dello stabile;
- b) * si rileva che la particella 1847 catastalmente risulta con annotazione "FU DA ACCERTARE", in quanto detta particella risulta occupata di fatto per una parte dal capannone sulla zona posteriore opposta all'ingresso, e che quindi bisogna effettuare la rettifica dell'accatastamento del fabbricato sia per la parte riguardante il tipo mappale che la corrispondenza al catasto urbano;
- c) si rileva che catastalmente l'intestazione sia della stabile (concessionaria) e sia dell'area esterna sono intestate alla "██████████" di ██████████ ██████████ con sede in Potenza e non alla "██████████", pertanto bisognerebbe aggiornare ed allineare l'intestazione catastale con quella della conservatoria dei registri immobiliari, mediante pratica di volturazione catastale dei beni;

2) In merito all'appartamento di via Scafarelli 34:

- a) la soffitta come risulta in planimetria catastale attuale non corrisponde all'ubicazione ed alla sua superficie rispetto allo stato di fatto; tale situazione sicuramente è riconducibile ad un errore all'epoca dell'accatastamento dell'intero stabile; tuttavia a parere dello scrivente tale incongruenza è da ricondursi ad un errore di accatastamento originario dello stabile.

P.S. QUALORA LA S.V. INTENDERA' AFFIDARE AL SOTTOSCRITTO L'INCARICO DELLE EVENTUALI ATTIVITA' TECNICHE SUPPLETIVE DA SVOLGERE IN RIFERIMENTO ALLE ANOMALIE SOPRA SEGNALATE NELLE NOTE, SI RIPORTANO DI SEGUITO I PREVENTIVI DEI COSTI PER CIASCUNA ATTIVITA' TECNICA NECESSARIA:

- Per l'attività tecnica di cui al punto I.a.,
(nuovo accatastamento all'urbano della concessionaria per difformità interne), si richiede un onorario tecnico pari ad € 1.950,00 oltre oneri di fattura (IVA al 22% e cassa 4%) e tributi catastali variabili da 100€ a 200€;- con un anticipo per fondo spese di € 800,00 oltre oneri di fattura;
- Per l'attività tecnica di cui al punto I.b.,
(la rettifica dell'accatastamento del fabbricato sia per la parte riguardante il tipo mappale (terreni) che la corrispondenza al catasto urbano della situazione di fatto), si richiede un onorario tecnico pari ad € 2.450,00 oltre oneri di fattura (IVA al 22% e cassa 4%) e tributi catastali/bolli variabili da 150€ a 250€;- con un anticipo per fondo spese di € 800,00 oltre oneri di fattura;
- Per l'attività tecnica di cui al punto I.c.,
(voltura catastale per aggiornamento intestazione da "██████████" a "██████████", si richiede un onorario tecnico pari ad € 700,00 oltre oneri di fattura (IVA al 22% e cassa 4%) e tributi catastali/bolli variabili da 70 € a 150€;- con un anticipo per fondo spese di € 300,00 oltre oneri di fattura;

Tanto doveva per l'incarico conferitigli, e si resta a V/S disposizione per ogni ed eventuale chiarimento.

Potenza, addì ottobre 2014

Il C.T.U.
(Geom. Giovanni GUARATINO)

