



Tribunale di Potenza
Ufficio Esecuzione Immobiliare
N. 47/2021 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: Fino 2 Securitisation S.r.l.

Esecutato: XXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Indice degli atti depositati:

- Relazione tecnica d'ufficio
- Allegato 1 - Nomina e quesiti;
- Allegato 2 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto;
- Allegato 4 - Documentazione fotografica;
- Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta;
- Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure;
- Allegato 7 - Titolo di provenienza;
- Allegato 8 - Certificati anagrafici;
- Allegato 9 - Documentazione urbanistica;
- Allegato 10 - Documentazione usi civici;
- Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari;
- Allegato 12 - Comodato d'uso e Visura camerale FAEL;
- Allegato 13 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 14 - Spese documentate;
- Allegato 15 - Parcella.

Il C.T.U.

Geom. Rocco SILEO

Firmato digitalmente da:

SILEO ROCCO

Firmato il 02/09/2023 13:12

Seriale Certificato: 1692075

Valido dal 23/08/2022 al 23/08/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA





RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO





TRIBUNALE DI POTENZA
Ufficio Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

Creditore procedente: Fino 2 Securitisation S.r.l.

Esecutato: [REDACTED]



Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Annachiara Di Paolo
TRIBUNALE DI POTENZA

Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Geom. Rocco SILEO in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa a margine indicata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Potenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, nominato C.T.U. con provvedimento del 22/02/2023, ha accettato l'incarico il 02/03/2023 e ha giurato di redige la presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito	Descrizione
Controllo preliminare	Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.
Quesito n. 1	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
Quesito n. 2	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
Quesito n. 3	Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
Quesito n. 4	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
Quesito n. 5	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
Quesito n. 6	Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
Quesito n. 7	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
Quesito n. 8	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
Quesito n. 9	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
Quesito n. 10	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
Quesito n. 11	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
Quesito n. 12	Procedere alla valutazione dei beni.
Quesito n. 13	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
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.

Premesso che con atto notificato il 14/05/2021 Rep. 833, da cui è derivata la procedura esecutiva n. **47/2021**, trascritta il 28/05/2021 al n. 7905 Reg. Gen. e al n. 6825 Reg. Part., la società **Fino 2 Securitisation S.r.l.** con sede in Milano (C.F. 09966400963), ha pignorato i diritti di proprietà sui seguenti beni immobili:

Dati catastali				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)
Indirizzo	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP
Foglio	n. 23	n. 23	n. 23	n. 23
Particella	n. 765	n. 765	n. 765	n. 766
Subalterno	n. 1	n. 2	n. 3	n. 1

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

Il creditore procedente è la società **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** con sede in Milano, Viale Majno n. 45 (C.F. 09966400963);

L'esecutato è [REDACTED] per la quota di 1/2 sui diritti degli immobili pignorati;

Acquisito la documentazione ipotecaria e catastale depositata agli atti del procedimento e, in esecuzione dell'incarico, al fine di eseguire una ricognizione generale dei beni pignorati, il sottoscritto ha fissato il primo sopralluogo per il giorno 27/05/2023 alle ore 9:30.

All'appuntamento, oltre al sottoscritto C.T.U., sono intervenuti i sigg.:

- 1) Avv. Nolè Carmela, Custode giudiziario;
- 2) Avv. Calice Antonio, collaboratore del Custode giudiziario;
- 3) [REDACTED], comproprietario dei beni pignorati e fratello dell'esecutato.

(Cfr. Allegato 2 - Verbale di sopralluogo)

Preliminarmente, il sottoscritto ha proceduto alla individuazione e ispezione, interna ed esterna e al rilievo fotografico e metrico dei cespiti pignorati.

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 4 - Documentazione fotografica)

Tanto premesso,

dallo studio degli atti depositati nel fascicolo telematico, della documentazione ipotecaria e catastale, della documentazione acquisita presso gli Uffici comunali e della Regione Basilicata, sulla scorta di quanto potuto accertare mediante il sopralluogo, della documentazione fotografica, dai rilievi metrici e dagli accertamenti eseguiti, espone il risultato del lavoro svolto ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

INDICE DELLE RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. Risposta analitica al controllo preliminare	Pag. 4
Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. Risposta sintetica: I beni pignorati sono di proprietà di: [REDACTED] per la quota di 1/2 dei diritti reali (piena proprietà e proprietà superficiaria); I beni pignorati non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità. Risposta analitica al quesito n. 1	Pag. 5
Quesito n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. Risposta sintetica: E' stato formato un unico lotto. Risposta analitica al quesito n. 2	Pag. 6
Quesito n. 3: Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati. Risposta sintetica: I beni pignorati sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Montemilone (PZ) al Foglio n. 23, part. n. 765 sub. 1, 2 e 3 e part. n. 766 sub. 1 Sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto Risposta analitica al quesito n. 3	Pag. 9
Quesito n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. Risposta analitica al quesito n. 4	Pag. 13
Quesito n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. Risposta analitica al quesito n. 5	Pag. 13

<p>Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati non sono regolari sotto il profilo urbanistico, ma sanabili.</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 6</p>	Pag. 14
<p>Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati sono posseduti e occupati dalla società FAEL Barletta S.r.l. con contratto di comodato d'uso gratuito</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 7</p>	Pag. 16
<p>Quesito n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</p> <p>Risposta sintetica: Non sono stati rinvenuti vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati, tranne il diritto della proprietà dell'area in favore del Comune di Montemilone. Sono state riscontrate difformità catastali e urbanistico-edilizie non regolarizzate nel contesto della procedura</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 8</p>	Pag. 16
<p>Quesito n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</p> <p>Risposta sintetica: I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimento di declassamento.</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 9</p>	Pag. 17
<p>Quesito n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</p> <p>Risposta sintetica: i beni pignorati sono liberi da censo, livello o uso civico, ma su una porzione di u.i.u. grava la proprietà dell'area in favore del comune di Montemilone</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito 10</p>	Pag. 17
<p>Quesito n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 11</p>	Pag. 18
<p>Quesito n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.</p> <p>Risposta sintetica: Il prezzo della quota intera dei beni pignorati è € 330.814,00; Il prezzo a base d'asta di 1/2, pari alla quota pignorata è di € 165.407,00</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 12</p>	Pag. 18
<p>Quesito n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</p> <p>Risposta sintetica: Gli immobili sono stati pignorati per la quota di 1/2 (valore € 185.500,00, prezzo a base d'asta € 165.407,00), e la quota pignorata non è suscettibile di separazione in natura.</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito n. 13</p>	Pag. 21
<p>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.</p> <p>Risposta sintetica: L'esecutato [REDACTED]</p> <p style="text-align: right;">Risposta analitica al quesito 14</p>	Pag. 21

RISPOSTA AL QUESITO RELATIVO AL CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo si rileva che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/98 a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) redatta in data 23/07/2021.

La certificazione risale fino all'atto d'acquisto derivativo e originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si rileva che il creditore procedente non ha depositato:

- l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- l'estratto catastale storico (relativo al periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto ha acquisito gli estratti catastali, le ispezioni ipotecarie e i certificati di stato civile rilasciati dai Comuni di Barletta e Trani.

Dalle certificazioni acquisite risulta che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono gli stessi indicati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente;
- lo stato civile dell'esecutato è:

[REDACTED],

coniugato in regime di separazione dei beni;

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 8 - Certificati anagrafici e Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Dai controlli fatti presso i competenti uffici catastali, alla data del 16/05/2023 risulta che i beni immobili pignorati, per la quota di 1/2 dei diritti reali (piena proprietà e proprietà superficaria), corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutato, [REDACTED], il [REDACTED] in forza dell'atto di donazione Rep. 8666 del 07/03/2001 trascritto con Rep. n. 4147/3433 del 29/03/2001 per Notaio Napoletano Francesca Paola da Barletta.

I beni pignorati divisi per diritti reali sono i seguenti:

Ditta catastale e identificativi dei beni pignorati:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà (**esecutato**);
- 2) [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

N.	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo
1	Montemilone (PZ)	23	765	1	Zona PIP
2	Montemilone (PZ)	23	765	2	Zona PIP
3	Montemilone (PZ)	23	765	3	Zona PIP

Ditta catastale e identificativo del bene pignorato:

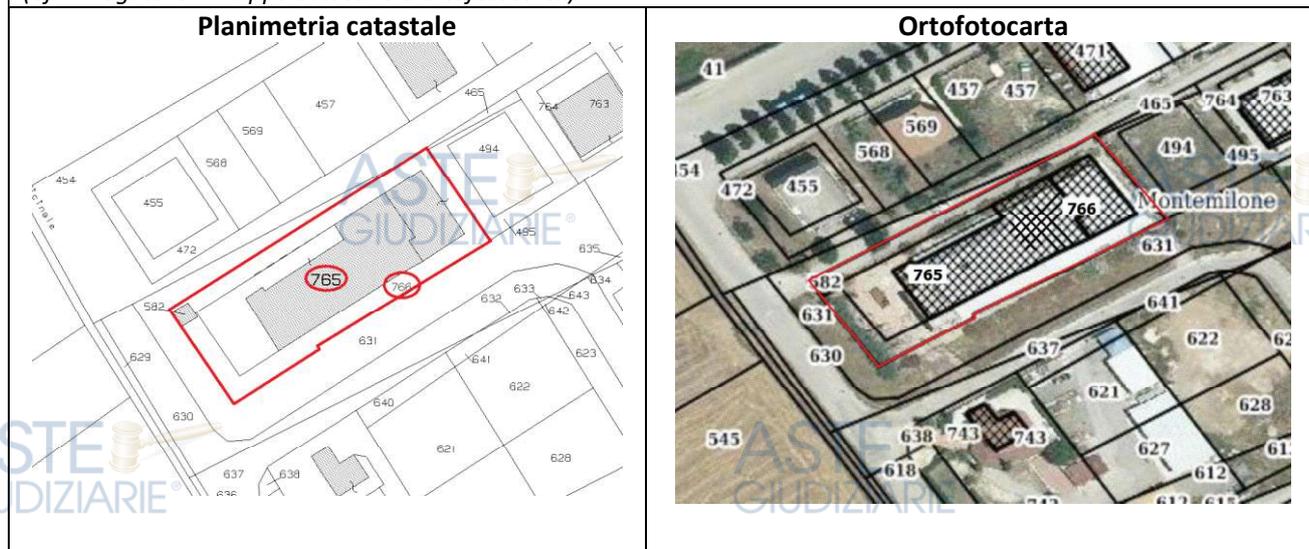
- 1) [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà superficaria (**esecutato**);
- 2) [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà superficaria;
- 3) Comune di Montemilone (PZ) – (C.F.: 00207470766) proprietà per l'area.

N.	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo
1	Montemilone (PZ)	23	766	1	Zona PIP

I diritti reali desunti dagli atti di trasferimento e dagli atti catastali corrispondono alla situazione attuale e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure, Allegato 7 – Titolo di provenienza)

I beni oggetto della presente sono riportati nella mappa catastale del comune di Montemilone e sulla corrispondente ortofotocarta, che riporta anche la sovrapposizione della planimetria catastale.

Sovrapposizione della planimetria catastale all'ortofotocarta.**Comune di Montemilone (PZ) – Foglio n. 23 Particelle n. 765 e 766***(Cfr. Allegato 5 - Mappa catastale e ortofotocarta)*

I beni oggetto di pignoramento non sono soggetti ad esproprio per pubblica utilità.

Dall'esame della planimetria catastale si rileva che le particelle n. 765 e n. 766 hanno accesso attraverso le part. n. 454, 630, 631 e 637 di proprietà del Comune di Montemilone e ricadono in parte nella viabilità interna zona PIP (Cfr. Risposta Comune di Montemilone prot. n. 4187 del 30/08/2023).

Nell'area di pertinenza dell'opificio ricadente sulla part. 766, insiste una cabina ENEL identificata con la part. n. 582 avente accesso autonomo dall'esterno della recinzione dell'opificio e non oggetto di pignoramento.

Esaminate le caratteristiche dei beni pignorati il sottoscritto ha verificato la impossibilità della divisione in lotti, pertanto, al fine di rendere appetibile i beni pignorati è stata prevista la formazione di **un unico lotto**.

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

I beni pignorati costituiscono un unico lotto e gli identificati catastali sono riportati nella seguente tabella:

Dati catastali dei beni pignorati				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)
Indirizzo	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP
Foglio	n. 23	n. 23	n. 23	n. 23
Particella	n. 765	n. 765	n. 765	n. 766
Subalterno	n. 1	n. 2	n. 3	n. 1
Categoria	D1	F3	F3	D1
Rendita	€ 5.072,50	In corso di costruzione	In corso di costruzione	€ 1.887,50
Diritti	Piena proprietà	Piena proprietà	Piena proprietà	Proprietà superficaria

Il compendio pignorato si trova nel comune di Montemilone a 320 metri s.l.m., ed è compreso tra l'altopiano delle Murge a est, la depressione Bradanica (Forra di Venosa) a sud, e il Tavoliere delle Puglie a nord, con una buona esposizione nella zona P.I.P. del comune, ove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (condotte idriche e fognarie, linee elettriche, strade asfaltate, ecc.), e la zona P.I.P. è adiacente il centro abitato del comune ove sono presenti tutti i servizi pubblici.

Il paese è servito dalla Strada provinciale 21 delle Murge e dalla ferrovia Rocchetta Sant'Antonio-Gioia del Colle (stazione di Palazzo S. Gervasio – Montemilone) che lo collega a San Nicola di Melfi e alla Puglia e il collegamento con i comuni limitrofi e le province della regione è assicurato da autolinee interurbane convenzionate.

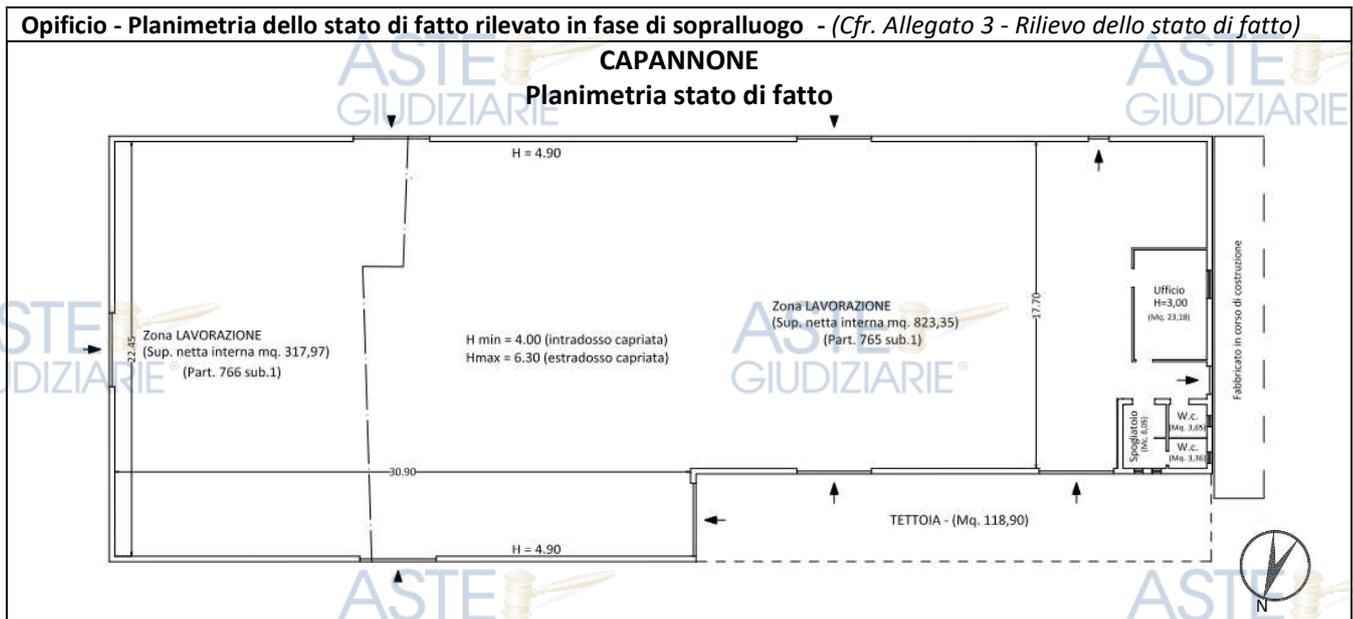
I beni pignorati, nel loro insieme, costituiscono un opificio industriale destinato alla produzione di apparecchiature elettromeccaniche, composto da un capannone con relativa area di pertinenza e un fabbricato in corso di costruzione destinato a magazzino / ufficio, al piano terra e un alloggio per il custode al piano primo.

I beni pignorati ricadono sulle particelle n. 765 e n. 766 del foglio n. 23 del Comune di Montemilone, con superficie complessiva pari a mq 2.978, completamente recintata e chiusa da cancelli. La particella 766 di mq 1.484 è stata concessa dal Comune di Montemilone per la sola proprietà superficaria.

Il capannone è stato realizzato in parte su terreni con diritti della piena proprietà e in parte su terreni con diritti della sola proprietà superficaria, mentre la proprietà dell'area se l'è riservata il Comune di Montemilone (Cfr. Allegato n. 6 - Planimetrie catastali e visure [Atto 02/07/1993 per Notaio Ornella Del Gaudio]).

La planimetria dello stato di fatto rilevata in sede di sopralluogo evidenzia le parti ricadenti su terreni di piena proprietà e parti che ricadono su terreni con proprietà superficaria.

Inoltre è stata evidenziata la parte dell'opificio in corso di costruzione



L'opificio è accessibile direttamente da strada pubblica mediante quattro cancelli carrabili ubicati alle due estremità dei lati nord e sud dell'intero complesso.



Gli accessi al lotto sono pavimentati, così come l'area di pertinenza dell'intero opificio, destinato a piazzale.

All'opificio si accede attraverso le particelle n. 454, 630, 631 e 637 di proprietà del Comune di Montemilone facenti parte della viabilità interna zona PIP (Cfr. Risposta Comune di Montemilone prot. n. 4187 del 30/08/2023).

Il capannone è realizzato con muratura perimetrale portante in c.a. e copertura a due falde non praticabile realizzata con pannelli sandwich su struttura metallica poggiati su capriate reticolari poggiate sulla struttura portante dello stesso. Si sviluppa su un unico piano con altezza utile compresa tra m 4,90 e m 6,30 (colmo), mentre l'altezza utile, in corrispondenza delle capriate si riduce a m 4,00.

Al capannone si accede tramite 7 porte scorrevoli in metallo delle dimensioni di m 4,00 x 4,00 e una porta delle dimensioni di m 1,10 x 1,90, e a protezione degli ingressi, sul lato nord, è presente una tettoia in acciaio con copertura in lamiera.



Il capannone è illuminato da finestre esterne, in vetro fisso, poste sui prospetti nord, est e sud.

All'interno del capannone sono stati ricavati spazi destinati a ufficio e a servizi igienici.



Gli uffici sono delimitati da pareti metalliche e vetri, mentre le tramezzature dei bagni sono in muratura intonacata e tinteggiata e rivestita in parte da piastrelle.

Nel complesso il capannone versa in buono stato di manutenzione e conservazione, completo di rifiniture interne. E' dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, collegati alla rete pubblica. E' presente un impianto di videosorveglianza, ma è privo di impianto di riscaldamento e manca la certificazione di prestazione energetica (c.d. APE). Il sottoscritto non ha proceduto alla elaborazione dell'APE per evitare aggravio di costi che sarà prodotto al momento dell'alienazione del bene se necessario. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento (tipo industriale), mentre le pareti interne sono intonacate e imbiancate.

Sul lato ovest è in corso di costruzione un manufatto progettato per ospitare un magazzino con servizi igienici e un ufficio (mq 25,08) al piano terra e un l'alloggio per il custode (mq 76,54) con annesso terrazzo (mq 33,15) al piano primo. Tale fabbricato, si sviluppa su due livelli aventi altezza interna

pari a mt. 3,00 e copertura piana realizzata con struttura portante in cemento armato gettato in opera e solai in latero-cemento e scala di collegamento tra i due livelli anch'essa in c.a.

Relativamente al fabbricato in corso di costruzione, alla data del sopralluogo, lo stato di consistenza era limitato alla realizzazione solo dei lavori strutturali (fondazioni, pilastri con scala interna e solai di interpiano e di copertura) e privo di murature di tamponature esterne, di tramezzature interne, di tutti gli impianti e rifiniture, ivi compreso gli infissi esterni e porte interne.

Fabbricato in corso di costruzione	
Planimetrie stato di fatto	Documentazione fotografica

Al momento del sopralluogo l'opificio era occupato dalla [REDACTED] giusta contratto di comodato d'uso gratuito del 15/02/2010 registrato all'Ufficio del Registro di Barletta, così come dichiarato in fase di sopralluogo dal comproprietario [REDACTED] e successivamente fatto tenere in copia al Custode giudiziario (Cfr. Allegato n. 12 – Comodato d'usograttuito).

Dal raffronto tra la superficie rilevata in sede di sopralluogo, la documentazione catastale e la documentazione urbanistica sono state riscontrate difformità catastali e urbanistiche.

(cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto, Allegato 6 – Visure catastali, Risposta al Quesito n. 6).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati sono identificati nella seguente tabella:

Dati catastali				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)
Indirizzo	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP
Foglio	n. 23	n. 23	n. 23	n. 23
Particella	n. 765	n. 765	n. 765	n. 766
Subalterno	n. 1	n. 2	n. 3	n. 1
Categoria	D1	F3	F3	D1
Rendita	€ 5.072,50	In corso di costruzione	In corso di costruzione	€ 1.887,50
Diritti	Piena proprietà	Piena proprietà	Piena proprietà	Proprietà superficaria

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

È stata riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto con le risultanze catastali.

I beni pignorati risultano intestati all'esecutato [REDACTED] per:

- a) la quota di 1/2 della piena proprietà delle U.I.U. site nel Comune di Montemilone (PZ), foglio n. 23 part. 765 sub. 1, 2 e 3
- b) la quota di 1/2 della proprietà superficaria delle U.I.U site nel Comune di Montemilone (PZ) al foglio 23 part. 766 sub. 1.

Le unità immobiliari urbane con i nn. 765 sub. 1 e 766 sub. 1 accatastate separatamente in realtà sono porzione di U.I.U. unite di fatto fra loro a formare l'unico capannone industriale.

La Ricostruzione catastale dei beni pignorati è la seguente:

1) Comune di Montemilone Foglio 23, part. 765, sub. 1, sub. 2 e sub. 3

Le unità immobiliari distinte al F. 23 part. 765, sub. 1, 2 e 3 sono state edificate sulle particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Montemilone (Pz) al f. 23 part. 532, 534 e 538 (pervenute all'esecutato con atto n. Rep. 8666 del 07/03/2001 per Notaio Napoletano Francesca Paola) e accatastate giusta tipo mappale n. PZ0303661 del 13/09/2011.

Le unità immobiliari sono state costituite al Catasto Fabbricati con pratica n. PZ0329666 del 22/09/2011 e per variazione di classamento con pratica n. PZ0200153 del 04/09/2012.

Il subalterno n. 4 è censito come bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 3 della part. 765 e al sub. 1 della part. 766.

La ricostruzione storica del passaggio delle particelle del C.T. è la seguente:

- La part. n. 532 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.1/92 dalla part. n. 429.
La part. n. 429 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.
La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.
- La part. n. 534 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.1/92 dalla part. n. 430.
La part. n. 430 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.
La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.
- La part. n. 538 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.1/92 dalla part. n. 431.
La part. n. 431 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.
La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.

2) Comune di Montemilone Foglio 23, part. 766, sub. 1

L'unità immobiliare distinta al f. 23 part. 766, sub. 1 è stata edificata sulle particelle censite al Catasto Terreni del comune di Montemilone (Pz) al F. 23 part. 466, 535, 536, 537 e 581 (pervenute all'esecutato con atto n. Rep. 8666 del 07/03/2001) giusta tipo mappale n. PZ0303672 del 13/09/2011.

L'unità immobiliare è stata costituita al Catasto Fabbricati con pratica n. PZ0307583 del 20/09/2011 e per variazione di classamento con pratica n. PZ0208681 del 20/09/2012.

La ricostruzione storica del passaggio delle particelle del C.T. è la seguente:

- La part. n. 466 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 41.
La part. n. 41 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.
- La part. n. 535 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.2/92 dalla part. n. 430.

La part. n. 430 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.

La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.

- La part. n. 536 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.2/92 dalla part. n. 430.

La part. n. 430 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.

La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.

- La part. n. 537 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.3/92 dalla part. n. 431.

La part. n. 431 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.

La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.

- La part. n. 581 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.1/92 dalla part. n. 533.

La part. n. 533 è derivata per frazionamento del 15/02/1992 n. 512.1/92 dalla part. n.

429.

La part. n. 429 è derivata per frazionamento del 14/10/1987 n. 68684 dalla part. n. 39.

La part. n. 39 è stata censita nell'impianto meccanografico dal 06/01/1979.

Per comodità di rappresentazione, nel rilievo dello stato di fatto, è riportata la linea di confine (tratteggiata) tra la part. 765 sub. 1 e la part. 766 sub. 1, e dalla sovrapposizione della planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è stata constatata la difformità catastale costituita dalla mancata rappresentazione di una porta di accesso e una diversa distribuzione interna relativamente all'ufficio e ai servizi igienici.

Per quanto attiene alla part. 765 sub. 3 in corso di costruzione, catastalmente è stato indicato il piano terra anziché il primo piano.

Le difformità catastali possono essere corrette con la presentazione di atto di aggiornamento al catasto fabbricati mediante variazione DOCFA riportante le relative correzioni.

Il costo per eliminare le difformità catastali è pari a **€ 1.000,00**.

L'importo è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 21)

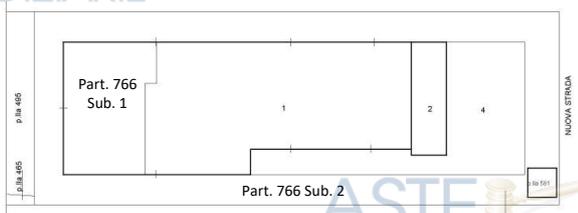
Le difformità catastali sono riportate graficamente nelle seguenti planimetrie:

Opificio sito nel Comune di Montemilone (PZ), foglio n. 23 part. 765 sub. 1, 2 e 3 e part. 766 sub. 1						
Raffronto tra planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo						
<i>(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)</i>						
Elenco dei subalterni						
Allegato all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate						
N.	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Piano	Descrizione
1	Montemilone	23	765	1	Terra	Opificio elettromeccanico graffato alla part. n. 766 sub 1*
2	Montemilone	23	765	2	Terra	Unità in corso di costruzione
3	Montemilone	23	765	3	Primo	Unità in corso di costruzione
4	Montemilone	23	765	4	Terra	Bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 3 e alla Part. 766 sub. 1
5	Montemilone	23	766	1	Terra	Opificio elettromeccanico graffato alla part. n. 765 sub 1*
6	Montemilone	23	766	2	Terra	Bene comune non censibile al sub. 1 e alla part. 765 sub. 1, 2 e 3

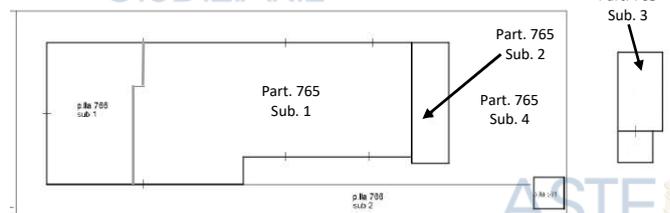
Nota (*) Porzione di U.I.U unite di fatto con rendita attribuita alla singola porzione

Elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni che identificano i beni pignorati

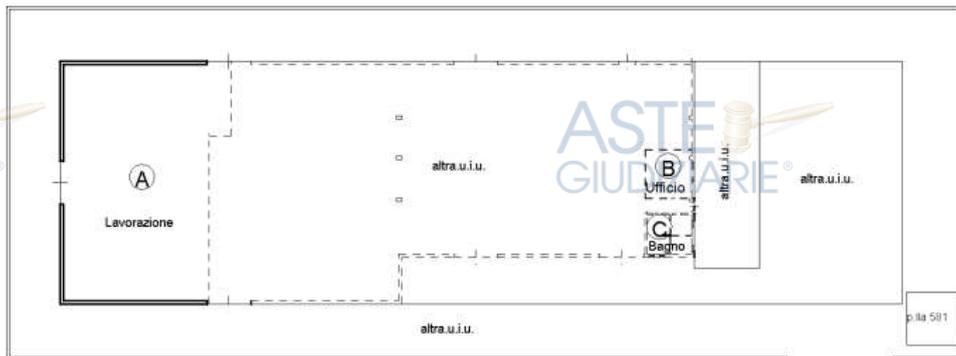
Part. 766 (sub. 1 e 2)



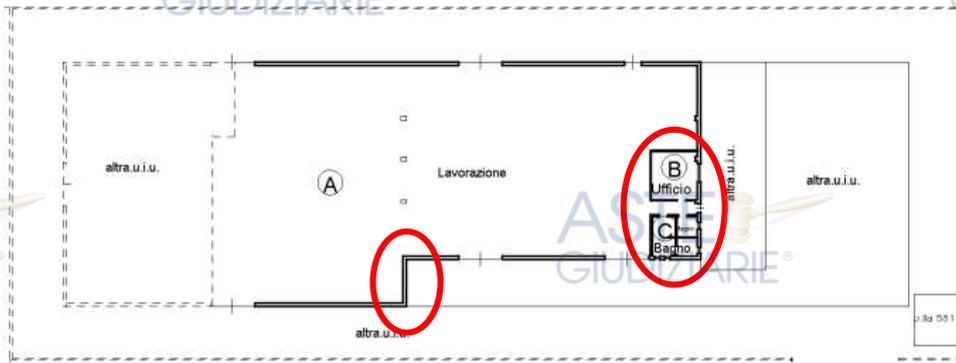
Part. 765 (sub. 1, 2, 3 e 4)



Planimetria catastale Part. 766 – Sub 1 (Capannone)

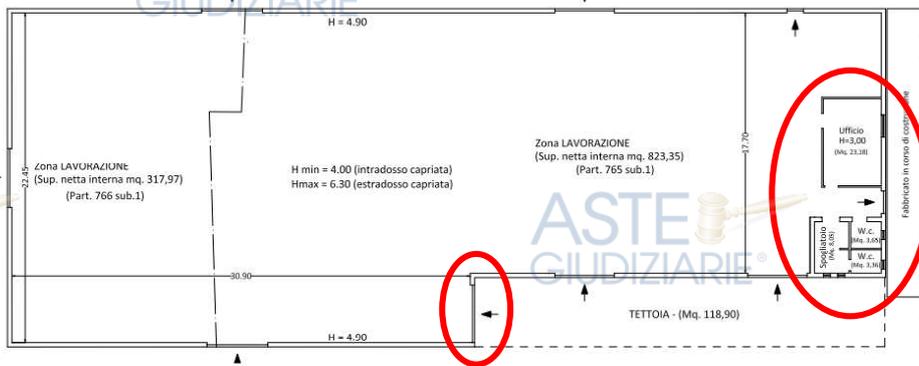


Planimetria catastale Part. 765 – Sub 1 (Capannone)



In rosso le difformità catastali rilevate

Capannone
Planimetria stato di fatto



In rosso le difformità catastali rilevate

RISPOSTA AL QUESITO N. 4**Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

Lo schema sintetico descrittivo dei cespiti pignorati (*Lotto unico*) è il seguente:

- Quota di 1/2 della piena proprietà della porzione di opificio sito nella Zona PIP del Comune di Montemilone, snc al Piano Terra con piazzale circostante, catastalmente riportata nel N.C.E.U. del comune di Montemilone al foglio 23 part. n. 765 Sub. 1;
- Quota di 1/2 della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito nella Zona PIP del Comune di Montemilone, snc al Piano Terra e piano 1 catastalmente riportati nel N.C.E.U. del comune di Montemilone al foglio 23 part. n. 765 Sub. 2 e 3;
- Quota di 1/2 della proprietà superficaria della porzione di opificio sito nella Zona PIP del Comune di Montemilone, snc al Piano T con piazzale circostante, catastalmente riportata nel N.C.E.U. del comune di Montemilone al foglio 23 part. n. 766 Sub. 1.

Le unità immobiliari con i nn. 765 sub. 1 e 766 sub. 1 sono entrambe porzione di u.i.u. unite di fatto fra loro a formare un unico capannone industriale (opificio), mentre le unità immobiliari con i nn. 765 sub. 2 e 3 non sono state ultimate e catastalmente sono correttamente censite in corso di costruzione.

L'opificio è composto da un capannone in cui si svolge l'attività lavorativa e in cui sono stati ricavati spazi destinati a uffici e a servizi igienici e da un edificio su due livelli (P.T e 1) in corso di costruzione con relativa area di pertinenza destinata a piazzale e delimitata su tutti i lati da recinzione.

L'edificio in corso di costruzione è costituito solo dei lavori strutturali (fondazioni, pilastri con scala interna e solai di interpiano e di copertura) e privo di murature di tamponature esterne, tramezzature interne, di tutti gli impianti e rifiniture, ivi compreso gli infissi esterni e porte interne.

Confina su tre lati con strada pubblica e zona verde pubblica e con altro lotto di proprietà del Comune di Montemilone/ [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Difformità catastali: Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma la planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto. La difformità catastale è sanabile mediante presentazione di planimetria di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate.

Difformità urbanistiche: L'opificio è stato edificato giusta Concessioni edilizie n. 13/90 Prot. n. 4075/1990 del 27/03/1992; Prot. n. 3083/1997 (pratica n. 471/96 del 19/06/1997); Prot. n. 3862 del 14/08/1997 e Prot. 4065 del 04/09/1997 (pratica n. 471/96 del 13/11/1997) e Prot. n. 5232/99 e Prot. 2346/00 del 17/10/2000 (pratica n. 471) rilasciate dal Comune di Montemilone.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo presenta difformità urbanistiche rispetto ai grafici autorizzati consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione delle aperture nei prospetti. (Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali, Allegato 9 – Documentazione urbanistica).

Le difformità urbanistiche rilevate sono sanabile mediante SCIA in sanatoria.

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari a 1/2 dell'intero è pari a € 165.407,00.

Il prezzo a base d'asta dell'intero opificio è € 330.814,00 (= 2 x € 165.407,00).

(Cfr. Determinazione del prezzo a base d'asta pag. 21)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

I passaggi di proprietà dei beni pignorati relativi al ventennio precedente la data di pignoramento, così come riportata negli atti, sono di seguito riportati:

N.	Acquirente e quota di proprietà	Controparte e atto
1	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni censiti nel comune di Montemilone al Fg. 23 Part. 532, 534 e 538 e per la quota di 1/2 del diritto di superficie dei terreni censiti nel comune di Montemilone al Fg. 23 Part. 466, 535, 536, 537 e 581</p>	<p>[REDACTED] in qualità di titolare della Ditta [REDACTED]</p> <p>Atto di donazione con onere per Notaio Francesca Paola Napoletano da Barletta Rep. n. 8666 del 07/03/2001 Registrato a Barletta il 23/03/2001 al n. 1336 e trascritto a Potenza il 29/03/2001 nn. 4147/3433. Con cui sono stati donati tutti i terreni su cui sono stati edificati gli immobili pignorati.</p>

L'atto di donazione per notaio Napoletano Rep. n. 8666/01 è stato acquisito e allegato alla presente.

Alla [REDACTED] i terreni sono pervenuti per convenzione con il Comune di Montemilone che ha concesso in diritto di piena proprietà i terreni in C.T. al Fg. n. 23 part. n. 532, n. 534 e n. 538 e in diritto di superficie i terreni in C.T. al Fg. 23 part. n. 466, n. 533, n. 535, n. 536 e n. 537. La durata della convenzione per la concessione dei diritti sopra elencati è di 99 anni dalla data di stipula della convenzione avvenuta il 02/07/1993.

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure e Allegato 7 - Titolo di provenienza)

RISPOSTA AL QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La costruzione dell'opificio in narrativa è stata richiesta dalla [REDACTED] e autorizzata dal Comune di Montemilone (PZ) giusta Concessioni edilizie di seguito riportate:

- 1) C.E. n. 13/90 - Prot. n. 4075/1990 del 27/03/1992 con la quale è stata autorizzata la costruzione di un capannone artigianale, magazzino scorte e alloggio custode;
- 2) C.E. n. 471/96 - Prot. n. 3083 del 19/06/1997 nuova Concessione Edilizia per la costruzione di un immobile artigianale precedentemente autorizzato con la C.E. n. 13/90;
- 3) C.E. n. 471/96 - Prot. n. 3862 del 14/08/1997 e Prot. n. 4065 del 04/09/1997 di variante al progetto autorizzato con C.E. 471/96 (Variante 1 del 13/11/1997);
- 4) C.E. n. 471/96 - Prot. n. 5232/1999 e Prot. n. 2346/2000 del 17/10/2000 di variante al progetto autorizzato con C.E. 471/96 (Variante 2).

La sig.ra [REDACTED]

Il Comune di Montemilone, su richiesta del sig. [REDACTED], con prot. n. 1506 del 22/08/2003 ha certificato che i lavori di costruzione dell'opificio autorizzato con le citate Concessioni Edilizie non erano stati ultimati.

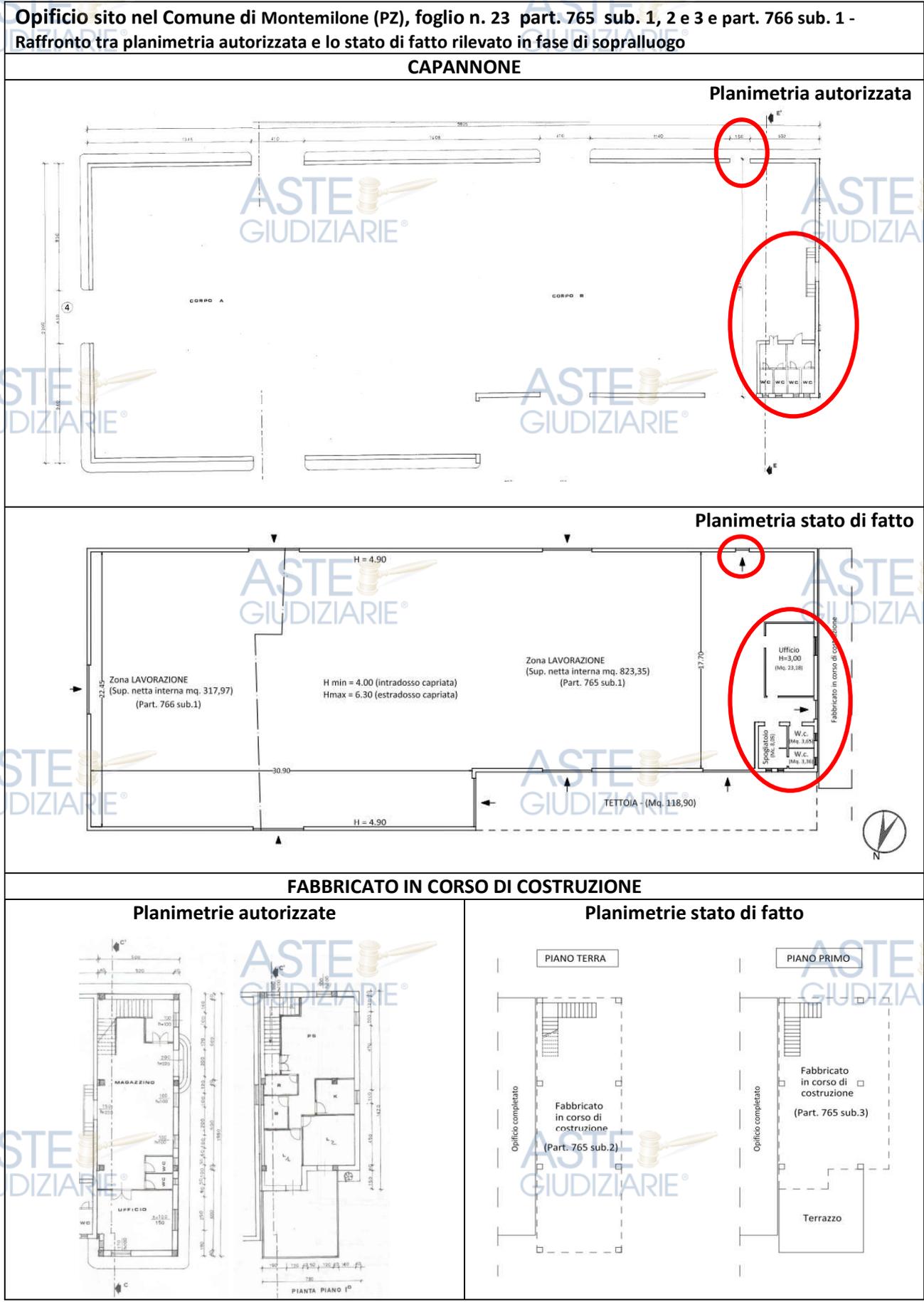
Con prot. n. 1566 del 24/05/2004, il Comune di Montemilone ha certificato che i manufatti autorizzati con le citate C.E. hanno destinazione d'uso "opificio per la produzione di apparecchiature elettromeccaniche ed annesso fabbricato per magazzino scorte, ufficio ed alloggio custode". Le aree sulle quali sono ubicati i manufatti edilizi autorizzati contraddistinti dai lotti n. 2, 4 e 6, hanno classificazione di zona "D" e "D ampliamento" per insediamenti produttivi, attività commerciali ed economiche in genere.

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

L'opificio è stato accatastato con tipo mappale n. PZ0303661 del 13/09/2011.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con i grafici del progetto autorizzato sono state rilevate difformità nella distribuzione degli spazi interni e nelle aperture dei prospetti. (Cfr. All. 9 – Documentazione urbanistica)

Le difformità urbanistiche dell'opificio sono evidenziate nelle planimetrie di seguito riportate.



Si precisa che la parte dell'opificio destinata a palazzina uffici identificata dalla part. n. 765 sub. 2 e sub. 3, non è stata mai ultimata e alla data del sopralluogo era in corso di costruzione. Le dimensioni strutturali sono compatibili con i grafici autorizzati.

Relativamente al capannone, il costo per eliminare la difformità urbanistica ammonta a € 2.086,00 così determinato:

Stima dei costi per regolarizzare urbanisticamente i beni pignorati - Opificio (Foglio n. 23, part. 765/1 e part. 766/1)	
N	Descrizione dei costi per la regolarizzazione urbanistica
1	Oblazione SCIA in sanatoria
5	Diritti di segreteria
6	Spese tecniche
Totale	
	2.086,00

Il costo per eliminare le difformità urbanistiche è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

(Cfr. Risposta al quesito n. 12 - pag. 18)

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

I beni pignorati sono posseduti e occupati dalla [REDACTED] di cui il Sig. [REDACTED] ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di essere amministratore unico. Dall'atto di comodato d'uso del 15/02/2010 registrato all'Ufficio del Registro di Barletta in data 18/02/2010 fatto tenere dal Custode giudiziario e allegato alla presente, i beni pignorati sono stati concessi in uso gratuito alla [REDACTED] l. fin dal mese di dicembre dell'anno 2003.

(Cfr. Allegato 12 – atto di comodato d'uso)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dagli accertamenti eseguiti sui vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili pignorati si rileva che:

- non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quella originata dalla procedura in narrativa;
- non insistono sui cespiti pignorati trascrizioni di domande giudiziali, né procedimenti giudiziali civili diversi da quello in narrativa;
- non insiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali e regionali, sui cespiti pignorati, non gravano vincoli storico-artistici;
- i cespiti pignorati non sono parte di un condominio;
- i cespiti pignorati non sono gravati da servitù e su di essi non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, ecc.) anche di natura condominiale:

Dagli accertamenti eseguiti non sono stati rilevati vincoli che permarranno a carico dell'acquirente sulla part. n. 765 del foglio n. 23 del Comune di Montemilone.

Sulla part. n. 766 del foglio n. 23 del Comune di Montemilone permane il vincolo della proprietà dell'area in favore del Comune di Montemilone.

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, iscrizioni ipotecarie; pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (es.: sequestri conservativi; ecc.); difformità urbanistico-edilizie con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura; difformità catastali con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Dagli accertamenti eseguiti si rileva che:

1) Iscrizioni ipotecarie:

Per quanto attiene alle iscrizioni ipotecarie, sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzate iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli:

Per quanto attiene a pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, sui cespiti pignorati, nel contesto della procedura, non sono state cancellate o regolarizzati pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli;

3) Difformità Urbanistico-edilizio:

I beni pignorati, presentano difformità urbanistiche sanabili.

Lo stato dei luoghi non è conforme al titolo abilitativo per una diversa distribuzione degli spazi interni e per una diversa distribuzione delle aperture nei prospetti esterni.

In merito al certificato di agibilità/abitabilità, si rappresenta che veniva richiesto al competente ufficio urbanistico, ma che tuttora non è stato prodotto.

L'importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica dell'opificio di € 2.086,00 è stato detratto dal prezzo a base d'asta dei cespiti pignorati.

(Cfr. Risposta al quesito 6 pag.14 e Prezzo a base d'asta pag. 21)

4) Difformità catastali:

Le difformità catastali, per il capannone sono rappresentate dalla mancata individuazione di una porta di accesso con una diversa distribuzione degli spazi interni e dall'erronea attribuzione del piano dell'u.i.u. al primo piano, censita in corso di costruzione.

L'importo complessivo per la regolarizzazione delle difformità catastali di € 1.000,00 è stato detratto dall'importo a base d'asta dei cespiti pignorati.

(Cfr. Risposta al quesito 3 pag. 9 e Prezzo a base d'asta pag. 21)

RISPOSTA AL QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, né vi sono in corso provvedimenti di declassamento.

(Cfr. Allegato 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici regionali e comunali è emerso che:

- i beni pignorati relativamente alle aree ricadenti nel Comune di Montemilone, Foglio n. 23, particella n. 765 sono liberi da censo, livello o uso civico e i diritti sui beni del debitore pignorato è la piena proprietà. I diritti trasferiti non sono di natura concessoria poiché sono pervenuti per atto di donazione inter vivos;

- i beni pignorati relativamente alle aree ricadenti nel Comune di Montemilone, foglio n. 23, particella n. 766 sono liberi da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni del debitore pignorato è la proprietà superficiaria. I diritti trasferiti, pervenuti per atto di donazione dalla madre [REDACTED], sono di natura concessoria poiché le sono stati concessi dal Comune di Montemilone con convenzione per la concessione delle aree stipulata dal notaio Ornella Del Gaudio. La durata del diritto di superficie è di 99 anni dal 02/07/1993 data di sottoscrizione della concessione. La proprietà dell'area può essere affrancata ai sensi della L. 448/98. La stima del valore di detti beni tiene conto del diritto di superficie mediante l'applicazione di un coefficiente di ragguglio determinato ai sensi della citata L. 448/98 e ss.mm.ii.

L'atto di donazione con cui è stata trasferita la proprietà all'esecutato è indicato in risposta al quesito n. 5 ed è stato allegato alla presente.

(Cfr. Risposta al quesito 5, All. 7 - Titolo di provenienza e All. 10 - Documentazione Regione Basilicata)

RISPOSTA AL QUESITO n. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I cespiti pignorati non fanno parte di un condominio.

Non sono state riscontrate spese di gestione relative ai cespiti pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni

Gli identificativi catastali dei beni immobili pignorati sono riportati nella tabella seguente:

Dati catastali				
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati
Comune	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)	Montemilone (PZ)
Indirizzo	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP	Zona PIP
Foglio	n. 23	n. 23	n. 23	n. 23
Particella	n. 765	n. 765	n. 765	n. 766
Subalterno	n. 1	n. 2	n. 3	n. 1
Categoria	D1	F3	F3	D1
Rendita	€ 5.072,50	In corso di costruzione	In corso di costruzione	€ 1.887,50
Diritti	Piena proprietà	Piena proprietà	Piena proprietà	Proprietà superficiaria

(Cfr. Allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni è il criterio sintetico comparativo.

Le condizioni per applicare il criterio di stima sintetico comparativo sono:

- che l'immobile sia libero da cose e persone, quindi non vincolato a contratti di locazione;
- che non sia soggetto a particolari condizioni di vendita;
- che non sia sottoposto a urgenze di qualsiasi tipo.

Il valore dei beni stimati è determinato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riguardo alla zona dell'immobile e alle sue condizioni normali.

Il confronto determina il valore in Euro per metro quadrato di superficie lorda del bene da stimare tenendo in debito conto delle condizioni reali in cui esso si trova.

La stima dell'immobile da stimare, dipende dalle caratteristiche del bene così riepilogate:

Caratteristiche estrinseche:

- ubicazione;
- destinazione d'uso;

- caratteristiche della zona;
- normative urbanistiche;
- collegamento alle principali vie di comunicazione;
- presenza di parcheggio;
- vicinanza ai servizi pubblici;
- andamento del mercato immobiliare;
- e ogni altro elemento estrinseco che possa influire sul valore del bene.

Caratteristiche intrinseche:

- finiture del fabbricato;
- distribuzione planimetrica;
- consistenza;
- struttura e posizione;
- ampiezza e luminosità dell'immobile;
- grado di conservazione e manutenzione;
- vetustà;
- e ogni altro elemento intrinseco che possa influire sul valore del bene.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale degli immobili da stimare è calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015 sulla base delle misure rilevate in fase di sopralluogo.

La superficie è calcolata al lordo delle murature perimetrali interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Detta superficie è stata ragguagliata a dei coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche e della destinazione del bene, considerando il sistema di calcolo della "superficie commerciale", in base alla definizione dettata dall'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013.

Stima dell'opificio - sito in Montemilone (PZ), F. 23, part. 765, sub. 1, 2 e 3 e part. 766 sub. 1

Il criterio di stima prevede l'applicazione di coefficienti correttivi per rendere omogeneo il calcolo delle superfici dei beni pignorati ragguagliandoli al valore del capannone.

Tabella dei coefficienti per rendere omogenee le superfici da stimare		
n.	Descrizione	Coff.
1	Capannone edificato su terreno in piena proprietà (compreso uffici e bagni)	1,00
2	Capannone edificato su terreno in diritto di superficie	0,95
3	Tettoia	0,25
4	Edificio in corso di costruzione	0,30
5	Terrazza in corso di costruzione	0,30
6	Superficie esterna scoperta piena proprietà	0,10
7	Superficie esterna scoperta con solo diritto di superficie	0,09

Il coefficiente per la determinazione del valore dell'opificio edificato su terreni in diritto di superficie è stato determinato secondo le disposizioni della L. 448/98 e ss.mm.ii. ipotizzando il valore commerciale del terreno pari al 15% del valore commerciale del fabbricato. (Cfr. linee guida FORMEZ PA)

Il coefficiente applicato alla superficie dell'edificio in corso di costruzione è stato determinato per poterla ragguagliare alla superficie della parte di opificio completato.

Le superficie dell'opificio da stimare sono riportate nelle seguenti tabelle:

Tabella riepilogativa delle superfici dell'opificio						
n.	descrizione	Superficie lorda		Coeff.	Sup. raggugiata	
1	Edificio in corso di costruzione – P.T. (part. 765 sub. 2)	mq	117,60	0,30	mq	35,28
2	Edificio in corso di costruzione – P. 1 (part. 765 sub. 3)	mq	102,05	0,30	mq	30,62
3	Terrazza – P. 1 (part. 765 sub. 3)	mq	33,15	0,30	mq	9,95
4	Capannone con diritto di proprietà - (part. 765 sub. 1)	mq	851,10	1,00	mq	851,10
5	Uffici con diritto di proprietà - (part. 765 sub. 1)	mq	26,30	1,00	mq	26,30
6	Bagni con diritto di proprietà - (part. 765 sub. 1)	mq	20,80	1,00	mq	20,80
7	Tettoia con diritto di proprietà - (part. 765 sub. 1)	mq	118,90	0,25	mq	29,73
8	Capannone con diritto di superficie - (part. 766 sub. 1)	mq	333,20	0,95	mq	316,54
9	Superficie scoperta con diritto di proprietà (part. 765 sub. 1)	mq	596,00	0,10	mq	59,60
10	Superficie scoperta con diritto di superficie (part. 766 sub. 1)	mq	1151,00	0,09	mq	103,59
Totale superficie mq			3.350,10		mq	1.483,51

Calcolo della superficie commerciale						
n.	descrizione	Sup. raggugiata		Coeff	Sup. commerciale	
1	Porzione di opificio e accessori in piena proprietà (Part. 765 sub. 1, 2 e 3)	mq	1.063,38	1,00	mq	1.063,38
2	Porzione di opificio e accessori in diritto di superficie (Part. 766 sub. 1)	mq	420,13	1,00	mq	420,13
3	Totale superficie commerciale	mq	1.483,51		mq	1.483,51
Superficie commerciale arrotondata = mq						1.484,00

(Cfr. Allegato 3 - Rilievo dello stato di fatto e allegato 6 - Planimetrie catastali e visure)

La superficie commerciale arrotondata dell'opificio è di mq 1.484,00

Determinazione del prezzo a base d'asta dell'opificio sito nel Comune di Montemilone, in catasto al foglio n. 23, part. n. 765 e n. 766

L'indagine di mercato per determinare il più probabile valore di mercato è stata fatta consultando i valori degli immobili relativi al Comune di Montemilone (PZ) pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate", e dalle pubblicazioni delle agenzie di vendite immobiliari "Borsino immobiliare" e da "ReQuot".

I valori di mercato, presi in esame, sono riportati nella tabella seguente:

Valori di mercato per capannoni industriali (Euro/metro quadro di superficie lorda)			
N	Banca dati consultata	Valori per vendita	
		minimo	massimo
1	Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al II semestre 2022)	€ 200,00	€ 300,00
2	Borsino immobiliare - in funzione della zona (valori rilevati dal sito nel mese di luglio 2023)	€ 125,00	€ 260,00
3	ReQuot (valori riferiti a luglio 2023)	€ 200,00	€ 300,00
4	Valori medi degli immobili della zona (arrotondati)	€ 175,00	€ 286,67
5	Media del valore di mercato il fabbricato	€ 230,84	

(Cfr. Allegato 11 - Indagini quotazioni immobiliari)

Tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile, della sua vetustà, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, dei materiali e delle finiture del capannone, dell'andamento del mercato

immobiliare della zona e degli altri fattori che condizionano la circolazione degli immobili simili si può assumere come valore unitario di riferimento il prezzo di € 250,00/mq.

Il prezzo a base d'asta del lotto è riportato nella seguente tabella:

Calcolo del prezzo di mercato dei beni pignorati			
N.	Opificio sito nella Zona PIP del Comune Montemilone (PZ) - Foglio 23 - Part. 765 sub 1, 2, 3 e Part. 766 sub. 1		
1	Valore di mercato	1484 m² x 250,00 €/m²	€ 371.000,00
2	Riduzione per vendita forzata	10%	- € 37.100,00
3	Eliminazione difformità urbanistiche		- € 2.086,00
4	Eliminazione difformità catastali		- € 1.000,00
5	Valore dell'intera proprietà dei beni pignorati		€ 330.814,00
6	Valore della quota pignorata (1/2) dell'intero		€ 165.407,00
7	Prezzo a base d'asta della quota pignorata in C.T.		€ 165.407,00

Il prezzo a base d'asta della quota pari a 1/2 del valore dell'opificio sito nella Zona PIP del Comune di Montemilone (PZ) è di € 165.407,00 (diconsi Euro centosessantacinquequattrocentosette/00).

RISPOSTA AL QUESITO n. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota dei diritti degli immobili pignorati all'esecutato è pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero. Il valore di mercato della quota pignorata ammonta a € 185.500,00.

Il prezzo a base d'asta della quota pignorata ammonta a € 165.407,00.

Poiché il pignoramento è relativo a una quota parte (1/2 dell'intero) dell'opificio non suscettibile di separazione in natura né divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, si riporta anche il valore di mercato dell'intero immobile e, conseguentemente, il suo valore a base d'asta:

Il valore di mercato dell'intero immobile è pari a (€ 185.500,00 x 2) = € 371.000,00.

Il prezzo a base d'asta dell'intero immobile è pari a (€ 165.407,00 x 2) = € 330.814,00.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale

Il sottoscritto ha acquisito i certificati di residenza e di stato civile rilasciati dai Comuni di Barletta e Trani (BT) dai quali risulta che:

- [REDACTED] è residente nel Comune [REDACTED] e ha subito le seguenti variazioni:

N.	Comune	Indirizzo	Periodo
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

È stata acquisita la visura camerale della Società [REDACTED] (PZ) Zona Industriale P.I.P. snc, [REDACTED] cui risulta che la società è attiva, con Amministratore unico il sig. [REDACTED] (fratello dell'esecutato) con due soci e un capitale sociale pari a € 10.400,00.

Tanto ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed al solo fine di far conoscere la verità.

Il sottoscritto resta a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti o integrazioni in merito alla presente relazione.

Potenza li, 2/09/2023

Il C.T.U.
Geom. SILEO Rocco