



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA



PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:



PROMOSSO  
DA



CONTRO



**Giudice Esecutore:** Dr.ssa Daniela DI GENNARO



**Numero R.G.E:** n° 126/2014 riunito al n° 170/2014



Potenza, li 13 Giugno 2019



Il C. T. U.  
Ing. Roberto MISSANELLI



**INDICE**

QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CONSIDERAZIONI GENERALI

VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
2. DESCRIZIONE DEI LOTTI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI
5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI
8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE
10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA
11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA
14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE
15. CONCLUSIONI
16. SPECIFICA ONORARIO DEL C.T.U.

## APPENDICI

- A. VERBALE DI GIURAMENTO
- B. VERBALE DI SOPRALLUOGO
- C. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## ALLEGATI

- A. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO E MAPPA CATASTALE
- B. VISURE CATASTALI
- C. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AGGIORNATO
- D. PLANIMETRIE CATASTALI
- E. CONCESSIONE EDILIZIA - LOTTO 1
- F. CONCESSIONE EDILIZIA - LOTTO 2
- G. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE LOTTO 1
- H. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE LOTTO 2
- I. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- J. VISURA IPOTECARIA
- K. ESTRATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO
- L. O.M.I.
- M. CONSEGNA ALLE PARTI



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764





## QUESITI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela Di Gennaro, nell'udienza del 10.10.2017 conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 126/2014 riunito al n° 170/2014, promosso da in danno di formulando i quesiti come riportato nel Verbale di Giuramento datato 18.10.2017 (Appendice A).

## CONSIDERAZIONI GENERALI

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, ha ritenuto procedere nel seguente modo:

- esaminare tutti i documenti in possesso;
- effettuare il sopralluogo, previa comunicazione fatta alle parti, a cui ha fatto seguito il verbale (Appendice B) e la documentazione fotografica (Appendice C);
- far richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Baragiano della documentazione in loro possesso relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- aggiornare le visure catastali (Allegato B) e le ispezioni ipotecarie (Allegato J);
- acquisire le quotazioni immobiliari previste dall'OMI (Allegato L);
- acquisire, presso i tecnici del luogo, le quotazioni immobiliari previste nel Comune di Baragiano relative a beni comparabili con l'immobile oggetto di pignoramento.

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567 cod.pro.civ.

Il sottoscritto, in riferimento al CONTROLLO PRELIMINARE della documentazione ex art. 567 c.p.c, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal G.E. nella SEZIONE A del verbale di giuramento, in primo luogo fa presente che oggetto della presente è la procedura espropriativa R.G.E. n° 126/2014 riunita alla procedura R.G.E. n° 170/2014.

A tal proposito di seguito si riportano i controlli effettuati per le singole procedure.

### PIGNORAMENTO R.G.E. n° 126/2014

L'atto di pignoramento relativo alla procedura n° 126/2014 del 30.07.2014 n. rep. 2023, trascritto a Potenza in data 19.09.2014 ai nn. 13495/11512, a favore della e contro , ha ad oggetto i seguenti beni:

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

BENI DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 in capo a

1. Locale al piano sotto strada sito in Baragiano (Pz) alla Via Limiti, 50, di mq. 133, confinante con e via Limiti, identificato nel **C.F. al Foglio 10 p.lla 414 sub 3 - p. S1 - cat. C/2 - cl. 6 - mq. 133, R.C. €.133.000;**

BENI DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA di 1/2 in capo a

2. Complesso commerciale sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, composto di suolo di **mq. 2.114** con entrostante capannone adibito parte ad uffici e parte a sala esposizione, vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio e parte ad officina, confinante con S.S. n.7 Appia, strada comunale, eredi, identificato nel **C.F. al Foglio 9 p.lla 269 - S.S. n.7 Appia P.T. - cat. D/8 - R.C. €. 7.206.000;**
3. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel **C.T. al Foglio 9 p.lla 152 - are 2044, semina. 2 - R.D. €. 9.198 - R.A. €. 6.132;**
4. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel **C.T. al Foglio 9 p.lla 271 - ca 70, semina. 2 - R.D. €. 315, R.A. €. 210;**

Per tale procedura il creditore procedente, nella persona dell'Avv. Filippo Rautis, in data 26.01.2015, ha provveduto a depositare la **documentazione ipocatastale** redatta ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c..

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

- per il bene in capo a (**C.F. al Foglio 10 p.lla 414 sub 3**) la *documentazione ipocatastale si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento* avvenuto in data **19.09.2014**, e precisamente risale sino all'atto di *compravendita per notar Antonio Polosa* del 12.06.1984, trascritto a Potenza il 11.07.1984 ai n° 9372/8273;
- per i beni in capo a (**C.F. al Foglio 9 p.lla 269 - C.T. al Foglio 9 p.lla 152 e p.lla 271**) non è stato prodotto alcun atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione sono riportati i dati catastali attuali e storici unicamente del bene identificato nel **C.F.** del Comune di Baragiano Scalo al **Foglio 10 p.lla 414 sub 3;**

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra richiamata, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore dei debitori eseguiti, **è garantita la continuità ventennale UNICAMENTE** per il bene in capo a (Locale sotto strada sito in Baragiano (Pz) alla Via Limiti, 50 identificato nel **Foglio 10 p.lla 414 sub 3**).

**PIGNORAMENTO R.G.E. n° 170/2014**

Con **atto di pignoramento** relativo alla procedura n° **70/2014** del 24.10.2014 n. rep. 2782, trascritto a Potenza in data **09.12.2014** ai nn. **17853/15194**, la chiedeva di sottoporre a pignoramento i beni di per la quota pari a **1/2** e precisamente:

1. Locale al piano sottostrada sito in Baragiano Scalo (Pz) alla Via Limiti, 50 di mq. 133, confinante con e via Limiti, identificato nel **C.F. al Foglio 10 p.lla 414 sub 3 - p. S1 - cat. C/2-cl. 6 - mq. 133, R.C. £.133.000;**
2. Complesso commerciale sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, composto di suolo di **mq. 2.114** con entrostante capannone adibito parte ad uffici e parte a sala esposizione, vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio e parte ad officina, confinante con S.S. n.7 Appia, strada comunale, eredi, identificato nel **C.F. al Foglio 9 p.lla 269 - S.S. n.7 Appia P.T. - categ. D/8 - R.C. £. 7.206.000;**
3. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel **C.T. al Foglio 9 p.lla 152 - are 2044, semina 2 - R.D. £. 9.198 - R.A. £. 6.132;**
4. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel **C.T. al Foglio 9 p.lla 271 - ca 70, semina 2 - R.D. £. 315, R.A. £. 210;**

Dall'esamina della trascrizione dell'**atto di pignoramento** relativo alla procedura n° **170/2014** del 24.10.2014 a favore della e contro il sottoscritto ha rilevato e pertanto evidenza con la presente, che i beni riportati nella SEZIONE B della nota di trascrizione risultano diversi da quelli riportati nel pignoramento, e precisamente non risulta riportato il bene descritto nell'elenco sopra riportato con il n°1, ciò detto i beni riportati nella nota di trascrizione sono i seguenti:

1. Complesso commerciale sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, composto di suolo di **mq. 2.114** con entrostante capannone adibito parte ad uffici e parte a sala esposizione, vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio e parte ad officina, confinante con S.S. n.7 Appia, strada comunale, eredi, identificato nel **C.F. al Foglio 9 p.lla 269 - S.S. n.7 Appia P.T. -cat. D/8 -R.C. £. 7.206.000;**
2. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel **C.T. al Foglio 9 p.lla 152 -are 2044, semina 2 - R.D. £. 9.198 - R.A. £. 6.132;**
3. Terreno sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel **C.T. al Foglio 9 p.lla 271 - ca 70, semina 2 - R.D. £. 315, R.A. £. 210;**

Per tale procedura il creditore procedente, nella persona dell'Avv.

Filippo Rautis, ha provveduto a depositare la **documentazione ipocatastale** redatta ai sensi della L. 302/98 ex art. 567 c.p.c.

Dall'esamina della suddetta documentazione si fa presente che:

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

- la *documentazione ipocatsatstale si estende per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento* avvenuto in data **09.12.2014**, in particolare risale sino all'atto di *compravendita per notar Bianchi Perri Pedio* del 15.01.1979 rep.n. 16843, trascritto a Potenza il 12.02.1979 ai n° 1839/1638;
- nella certificazione sono riportati i dati catastali attuali e storici dei beni identificati nel **C.F.** del Comune di Baragiano Scalo al **Foglio 9 p.lla 269** e nel **C.T.** del Comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 152 - C.T.** del Comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 271**.

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione sopra richiamata e alla luce di quanto in essa riportato, il sottoscritto può affermare che, con riferimento alla continuità delle trascrizioni in favore del debitore esecutato, **è garantita la continuità ventennale UNICAMENTE** per i beni riportati nella NOTA di TRASCRIZIONE del 09.12.2014 ossia i beni identificati nel **C.F.** del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 269** e nel **C.T.** del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 152 e 271**.

### RIUNIONE DELLE PROCEDURE

Con nota del 25.11.2015 l'avv. Filippo Rautis, legale della CHIEDEVA la riunione della procedura più giovane la R.G.E. 170/2014 a quella più antica R.G.E. 126/2014, stante la connessione tra le stesse.

A seguito di tale richiesta il G.E., nella persona della con nota del **27.04.2016** disponeva "di riunirsi il pignoramento posto a sostegno della procedura esecutiva immobiliare RGE 170/2014 a quello posto a sostegno della procedura RGE 126/2014" .

Considerato che i beni oggetto di entrambe le procedure risultano i medesimi, considerato che nel periodo intercorso tra le date di acquisto e le date dei pignoramenti i beni hanno subito delle variazioni catastali, al fine di consentire al G.E. una più agevole lettura, di seguito si riportano preliminarmente le variazioni catastali che hanno generate le particelle oggetto di pignoramento.

Per i beni identificati nel C.F. del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 269** e nel C.T. del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 152** si ha:

Particelle originarie C.T.	Frazionamento del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.1/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.5/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.6/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.8/1992) C.F.	Classamento del 02/12/1986 in atti dal 06/11/1991 (n. 72.1/1986) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
<b>Fg. 9 P.lla 152</b> Mq. 2142	<b>Fg. 9 p.lla 152</b> mq. 1587 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.lla 152</b> mq. 2044 SEMINATIVO				<b>Fg. 9 p.lla 152</b> mq. 2044 SEMINATIVO
	<b>Fg. 9 p.lla 269</b> mq. 555 SEMINATIVO		<b>Fg. 9 p.lla 269</b> mq. 1015 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.lla 269</b> ENTE URBANO	<b>Fg. 9 p.lla 269</b> CAT. D/8	<b>Fg. 9 p.lla 269</b> CAT. D/8

In merito ai beni identificati nel C.T. del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 271** si ha:

Particelle originarie C.T.	Frazionamento del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.2/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.7/1992) C.T.	Particelle oggetto di pignoramento
<b>Fg. 9 P.lla 189</b> Mq. 329	<b>Fg. 9 p.lla 189</b> mq. 171 SEMINATIVO		
	<b>Fg. 9 p.lla 270</b> mq. 131 SEMINATIVO		
	<b>Fg. 9 p.lla 271</b> mq. 27 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.lla 271</b> mq. 70 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.lla 271</b> mq. 70 SEMINATIVO

In merito ai beni identificati nel C.F. del comune di Baragiano al **Foglio 10 p.lla 414 sub 3** si ha:

Immobile alla data dell'atto del 1984	TIPO MAPPALE del 29/12/1989 protocollo n. PZ0060263 in atti dal 06/04/2004 T. M. 86686/89 (n. 86686.1/1989) C.F.	COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992 C.F.	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/07/1990 in atti dal 09/12/1992 (n. 20/1990) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
<b>Fabbricato allo stato rustico</b>	<b>Fg. 10 p.la 414</b> mq. 772 ENTE URBANO	<b>Fg. 10 p.la 414</b> <b>Sub 3</b>	<b>Fg. 10 p.la 414</b> <b>Sub 3</b> <b>C/2</b>	<b>Fg. 10 p.la 414</b> <b>Sub 3</b> <b>C/2</b>

In merito al **certificato di stato civile** si evidenzia che il presente procedimento è promosso ai danni di una società e dei soci amministratori-legali rappresentanti p.t.. Ad ogni buon conto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato della Camera di Commercio della società (Allegato K) nonché l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati (Allegato K), rilasciato dall'ufficio stato civile comune di Baragiano, dal quale si evince che i Sigg. hanno contratto matrimonio in data 18.12.1977 in regime di **comunione legale dei beni**. L'esecutato risulta **celibe**.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

In merito alla **IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI** dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto dalla documentazione in atti e dalla consultazione delle visure aggiornate (Allegato B), ha accertato che i diritti reali indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento R.G.E. n° **126/2014** (*proprietà 1/1* in capo a *del bene* identificato nel C.F. del Comune di Baragiano al **Foglio 10 p.la 414 sub 3** e *proprietà 1/2* in capo a *dei beni identificati nel C.F.* del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.la 269** e nel C.T. al **Foglio 9 p.la 152 e p.la 271**), e quelli indicati nella trascrizione dell'atto di pignoramento R.G.E. n° **170/2014** (*proprietà 1/2* in capo a *dei beni identificati nel C.F.* del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.la 269** e nel C.T. al **Foglio 9 p.la 152 e p.la 271**), **corrispondono** a quelli in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di donazione del 12.06.1984, trascritto in suo favore a Potenza il 11.07.1984 ai nn. 9372/8273, e agli esecutati, *in regime di comunione legale dei beni*, in forza dell'atto di acquisto del 15.01.1979, rep. n. 16843, trascritto in suo favore a Potenza il 12.02.1979 ai nn. 1839/1638. In merito a quest'ultimo atto di compravendita, e in particolare alle particelle generate dalle originarie particelle oggetto di compravendita (C.T. Fg. 9 p.la 189 e p.la 152) e oggi oggetto di pignoramento, in particolare per le particelle identificate al C.T. Fg. 9 p.la 152 e 271, si fa presente che le stesse catastalmente risultano in capo al

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**, (Baragiano, ) e  
(Potenza, ) – **livellari in regime di comunione dei beni**, mentre per la particella identificata al CF al Fg. 9 p.la  
269, si fa presente che la stessa catastalmente risulta in capo al a (Baragiano, ) e  
(Potenza, ) senza indicazione del tipo di proprietà, mentre, sempre catastalmente, in data  
successiva alla compravendita, 07.11.1992, la stessa risultava in capo a COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del  
concedente**, (Baragiano, ) e (Potenza, ) – **livellari in regime  
di comunione dei beni**.

*In merito a tale circostanza si rinvia al G.E. eventuali decisioni in merito.*

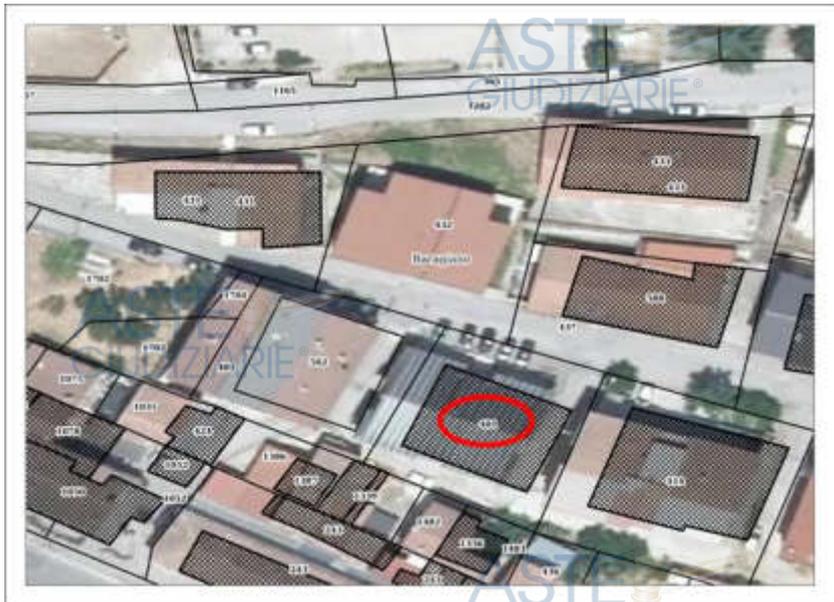
In merito all'IDENTIFICAZIONE CATASTALE il sottoscritto, dalla documentazione in atti e dall'aggiornamento della documentazione catastale (Allegati B), ha accertato che i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento R.G.E. n° 126/2014 e R.G.E. n° 170/2014 **corrispondono** a quelli riportati nelle visure attuali e pertanto che i beni pignorati sono i seguenti:

- 1. Immobile** sito nel Comune di Baragiano Scalo (Pz) alla via Limiti, 50 identificato nel C.F. del Comune di Baragiano al  
**Foglio 10 p.la 414 sub 3 – p. S1 - cat. C/2 - cl. 6 – Cons. 133 mq, Sup.cat. 158 mq, R. € 68,69**

I diritti reali su tale bene sono i seguenti:

**PROPRIETÀ:** (Potenza, ) - **proprietà**

Per una corretta individuazione dei beni in oggetto, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).



- 2. Immobili** siti nel Comune di Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia identificati nel CF del Comune di Baragiano al  
**Foglio 9 p.la 269 – p. T - cat. D/8 - R. € 3.721,59**

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

**PROPRIETÀ:** (Baragiano, )  
(Potenza, )ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. **Terreno** sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al  
**Foglio 9 p.lla 152 - Qualità Seminativo, classe 2, Sup. mq 2.044 - R.D. € 4,75 R.A. € 3,17**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

**PROPRIETÀ:** COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**  
(Baragiano, ) – **livellario in regime di comunione dei beni**  
(Potenza, ) - **livellario in regime di comunione dei beni**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

4. **Terreno** sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al  
**Foglio 9 p.lla 271 - Qualità Seminativo, classe 2, Sup. mq 70 - R.D. € 0,16 R.A. € 0,11**

I diritti reali su tali beni sono i seguenti:

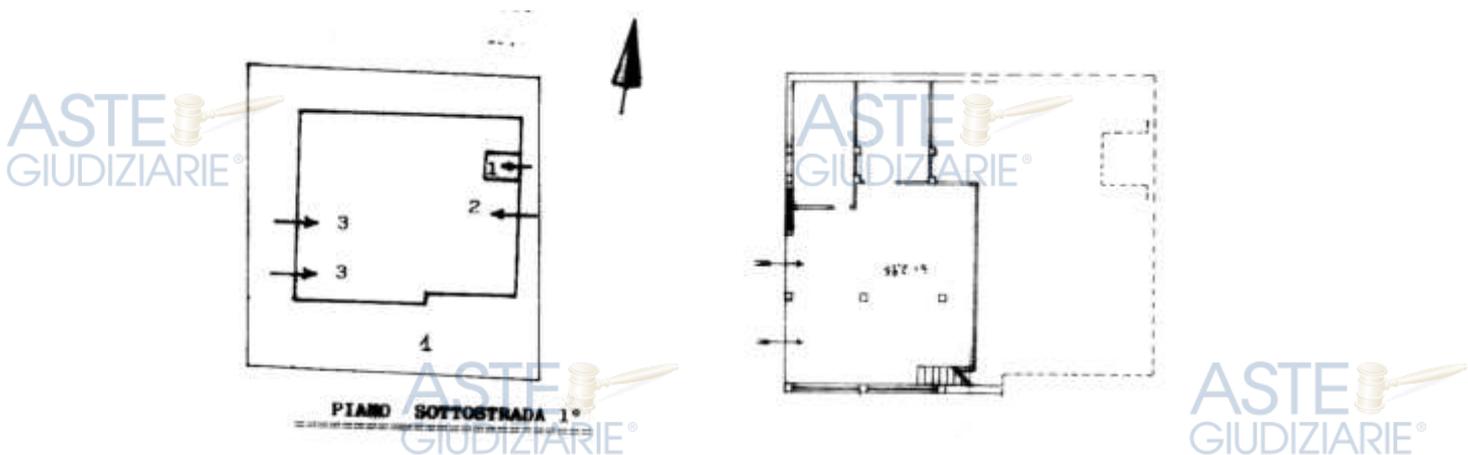
**PROPRIETÀ:** COMUNE DI BARAGIANO – **diritto del concedente**  
(Baragiano, ) – **livellario in regime di comunione dei beni**  
(Potenza, ) - **livellario in regime di comunione dei beni**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per una corretta individuazione dei beni indicati con i numeri 2, 3 e 4, di seguito si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (Allegato A).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.  
e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tutto ciò premesso e in considerazione della natura e conformazione dei beni oggetto di pignoramento, e della possibilità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si procederà alla formazione di **DUE LOTTI** e precisamente:

**LOTTO 1: IMMOBILE** sito in Baragiano Scalo (Pz) alla Via Limiti, 50 - Piano **S1** - identificato nel CF al Foglio **10** p.lla **414** sub **3**, confinante lungo il fronte N con terrapieno, lungo i fronti W e S con piazzale di pertinenza al fabbricato (identificato nel CF al sub 1 della medesima particella, come bene comune non censibile), lungo il fronte E con altra unità identificato nel CF al sub 2 della medesima particella.



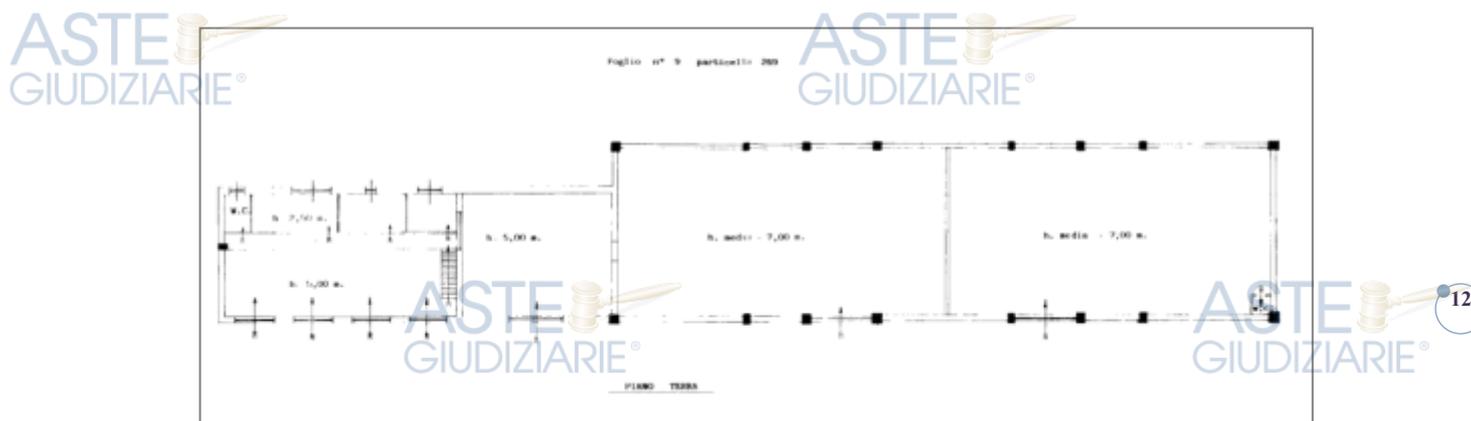
**LOTTO 2: COMPLESSO COMMERCIALE** sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia - Piano **T** identificato nel CF al Foglio **9** p.lla **269**, e al CT al Foglio **9** p.lle **152** e **271**, confinante lungo il fronte N-E con la S.S. n.7 Appia, lungo il fronte S-E con la p.lla 192 del medesimo foglio del CT e lungo il fronte N-W con la p.lla 151 del medesimo foglio del CT.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In riferimento a eventuali "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale, il sottoscritto ritiene utile evidenziare al G.E. che, in merito al bene identificato nel C.F. del Comune di Baragiano al Foglio 10 p.lla 414 sub 3, la consistenza catastale riportata nelle visure risulta difforme dalla consistenza rilevata durante il sopralluogo, ciò è dovuto all'accorpamento della superficie appartenente al sub 3 con parte della superficie appartenente al sub 2. Ciò detto si ritiene utile, ai fini di una più precisa identificazione del bene da porre a base d'asta, effettuare per tale bene l'aggiornamento catastale.

## 2. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Al fine di poter dare una valutazione quanto più obiettiva possibile dei beni oggetto del presente procedimento, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi finalizzati a verificare lo stato attuale dei luoghi e la corrispondenza di quanto autorizzato rispetto a quanto realizzato.

Tutto ciò premesso, di seguito si descrivono separatamente i LOTTI in oggetto e precisamente:

### LOTTO 1

#### LOCALE adibito a circolo privato

sito in **Baragiano Scalo** (Pz) alla **Via Limiti, 50** - Piano S1

identificato nel C.F. al Fg. 10 P.la 414 sub 3

Il Lotto in oggetto è costituito da un **LOCALE adibito a circolo privato** sito in Baragiano (Pz) e precisamente nel centro abitato di Baragiano Scalo alla via Limiti n° 50, zona caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e servita dai principali servizi.

L'accesso all'immobile è garantito da una strada interna che collega la viabilità comunale, via Esterna Limiti, con la viabilità secondaria di accesso ad altri fabbricati.

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al piano copertura, realizzato con struttura in c.a., tompagnature in laterizio e copertura in latero cemento a doppia falda.

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato si fa presente che il corpo di fabbrica, in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in epoca risalente alla fine degli anni '70, la cui concessione originaria non è stata rinvenuta presso gli uffici comunali del comune di Baragiano. Da quanto si è potuto appurare presso gli stessi, l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto di concessione edilizia n.17 del **24.08.1998** prot. **3299** (Allegato E) relativa alla variazione di **DESTINAZIONE D'USO per circolo privato** e successivo permesso di costruire n. **3/2011** in sanatoria rilasciato il **10.05.2011** (Allegato E), avente ad oggetto *l'ampliamento di porzione del piano terra, chiusura di un porticato*. Per tale immobile, in data **29.09.1998** prot. **5702**, il comune di Baragiano rilasciava il certificato di Agibilità relativo alla pratica edilizia n°17/1998, riguardante porzione del piano terra del locale individuato catastalmente al Fg. **10 P.lla 414 sub 3** con destinazione d'uso **CIRCOLO**.

Entrando nel merito della descrizione si evidenzia che esternamente il fabbricato oggetto di pignoramento nel complesso si presenta di gradevole aspetto, interamente intonacato e pitturato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2  
e-mail: [romissa@libero.it](mailto:romissa@libero.it) - pec: [roberto.missanelli@ingpec.eu](mailto:roberto.missanelli@ingpec.eu) - p.iva 01606100764

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

#### PIANO SEMINTERRATO

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

**TOTALE SUPERFICIE LORDA (H. 2.85) = MQ. 284,00**

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Prestazione energetica e per la redazione dello stesso, considerate le dimensioni dello stesso, si stima un costo pari a € **300,00**

#### LOTTO 2

#### COMPLESSO COMMERCIALE

destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina

sito in **Baragiano Scalo (Pz)** alla **S.S. n.7 Appia - Piano T**

identificato nel **C.F.** al **Fg. 9 P.lla 269** e al **C.T.** al **Fg 9 p.lla 152** e p.lla **271**

Il Lotto in oggetto è costituito da un **COMPLESSO COMMERCIALE** destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina, sito in Baragiano (Pz) e precisamente nella Zona D "Insediamenti produttivi" di Baragiano Scalo, lungo la S.S. n.7 Appia, zona caratterizzata prevalentemente da edifici per insediamenti produttivi.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla S.S. n.7 Appia (Strada Statale 7), attraverso un cancello carrabile e pedonale che permette di accedere alle aree pertinenziali del lotto destinate prevalentemente a parcheggi e viabilità interna.

L'intero lotto risulta interamente recintato, dotato di cancello carrabile, pavimentato nella parte anteriore e destinato a verde nella parte posteriore.



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

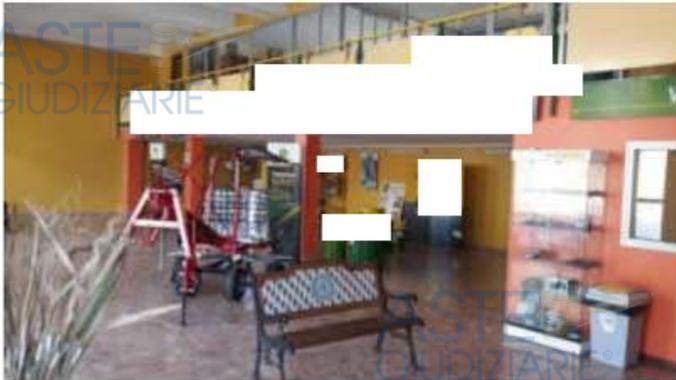
e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



parte posteriore dell'ambiente principale risulta soppalcato e destinato a uffici, a locale bagno e ad archivio, tutti collegati tra loro mediante ballatoio. L'accesso a tale piano avviene mediante una scala interna a vista che collega il piano terra con il ballatoio.

Tutti gli ambienti, ubicati al piano terra e al piano soppalcato, godono di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno, ad eccezione dell'archivio.

L'intero piano risulta pavimentato con pavimentazione in brecciato, intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, idrico e termico con condizionatori, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio. La zona uffici risulta caratterizzata da pavimentazione in marmo e da partiture di divisione tra gli ambienti destinati ad ufficio, con telai in alluminio e vetro.



In termini di rifiniture interne si fa presente che le stesse risultano discrete, in termini manutentivi l'unità immobiliare presenta un discreto stato di conservazione ad eccezione della copertura, la quale necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

In riferimento al locale magazzino si fa presente che internamente lo stesso si presenta costituito da un ambiente unico, dotato di ampia vetrata con annessa porta di accesso sul fronte principale, e da un piccolo vano destinato ad ufficio.

Il magazzino gode di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno.

L'intero piano risulta pavimentato con pavimentazione in ceramica, intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, idrico e privo di impianto termico, gli infissi esterni sono in alluminio. Le partiture di divisione della zona ufficio risultano realizzate con telai in alluminio e vetro.

In termini di rifiniture interne si fa presente che, considerata la destinazione d'uso e l'utilizzo dello stesso, le stesse risultano discrete, e in termini manutentivi, l'unità immobiliare presenta un discreto stato di conservazione.



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio - 35100 Potenza tel. 338.966.466.2

e-mail: romissa@pec.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In riferimento al locale deposito/officina si fa presente che internamente lo stesso si presenta costituito da due ambienti separati e dotati di accessi indipendenti di cui il locale deposito risulta annesso e collegato al locale magazzino precedentemente descritto, mentre il locale officina, locato a persone terze, risulta autonomo.

Il locale deposito risulta soppalcato attraverso l'utilizzo di scaffalatura del tipo pesante.

L'intero corpo di fabbrica, oltre alle aperture carrabili poste sul fronte principale e sul fronte laterale, è caratterizzato da finestre a nastro ubicate nella parte terminale delle murature, tali aperture fanno sì che l'immobile goda di aerazione e illuminazione diretta dall'esterno.

L'intero piano risulta pavimentato con pavimentazione in battuto di cemento, intonacato, pitturato e dotato di impianto elettrico, idrico e privo di impianto termico, gli infissi esterni sono in alluminio. La partitura di divisione dei due ambienti risulta realizzata con parete in lamiera.

In termini di rifiniture interne si fa presente che, considerata la destinazione d'uso e l'utilizzo dello stesso, le stesse risultano discrete, in termini manutentivi l'unità immobiliare presenta un discreto stato di conservazione.



Alla luce di quanto descritto in merito allo stato dei luoghi, occorre evidenziare che durante il sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia (Allegato F) consistenti nella realizzazione del corpo di fabbrica di forma quadrata destinato a magazzino, nella realizzazione di maggiore volumetria del capannone, realizzato con altezza maggiore, nella realizzazione di un soppalco destinato a uffici, nella diversa partitura interna e in modifiche prospettiche, il tutto come meglio evidenziato nel paragrafo 6; inoltre sono state riscontrate lievi difformità catastali, consistenti nella realizzazione di un locale destinato a ufficio nell'area magazzino, in una diversa partitura interna della zona soppalcata oltre a una diversa posizione del muro di divisione interno al capannone, il tutto come meglio esplicitate nel paragrafo 3. Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dall'esamina della planimetria dello stato dei luoghi di seguito riportata e dalla documentazione fotografica (Appendice C).

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



In merito alle aree esterne si evidenzia che le stesse sono interamente recintate, dotate di cancello carrabile e pedonale, le aree esterne poste nella parte anteriore dell'immobile sono interamente pavimentate e utilizzate come viabilità interna e parcheggi a servizio delle attività presenti, mentre le aree laterali e precisamente quelle poste sul lato destro del capannone, sono utilizzate principalmente come area di manovra e parcheggio di automezzi in riparazione oltre a deposito di materiale vario. Infine le aree retrostanti l'immobile sono destinate a verde e non utilizzate.

Dopo quanto sopra esposto circa lo stato attuale dell'immobile, il sottoscritto espone qui di seguito i parametri geometrici che lo caratterizzano, parametri che si riferiscono alle superfici esistenti allo stato attuale.

#### PIANO TERRA

Ai fini della valutazione le superfici commerciali utilizzate saranno le seguenti:

<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA LOCALE COMMERCIALE (H. min 2.50 /H.max 5.00) =</b>	<b>MQ. 142.00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA SOPPALCO – UFFICI (H. min 2.25) =</b>	<b>MQ. 78.00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA LOCALE MAGAZZINO (H. 5.00) =</b>	<b>MQ. 120.00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA CAPANNONE (H. med. 7.00) =</b>	<b>MQ. 695.00</b>
<b>AREE ESTERNE (Piazzale)</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE AREE ESTERNE</b>	<b>circa MQ. 1.700,00</b>

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Prestazione energetica e per la redazione dello stesso, considerate le dimensioni dell'immobile, si stima un costo pari a € **500,00**.

**3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

In merito a tale quesito si evidenzia che, dall'esamina degli estratti catastali storici relativi a ciascuna particella (Allegato B), dall'esamina della mappa e planimetrie catastali (Allegato C - D), i beni oggetto di pignoramento presentano la seguente identificazione catastale:

1. **Immobili** siti nel Comune di Baragiano (Pz) alla via Limiti, 50 identificati nel C.F. del Comune di Baragiano al **Foglio 10 p.lla 414 sub 3 - p. S1 - cat. C/2 - cl. 6 - Cons. 133 mq, Sup.cat. 158 mq, R. € 68,69**

**PROPRIETÀ:** (Potenza, ) - **proprietà**

2. **Immobili** siti nel Comune di Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, identificati nel CF del Comune di Baragiano al

**Foglio 9 p.lla 269 - p. T - cat. D/8 - R. € 3.721,59**

**PROPRIETÀ:** (Baragiano, )

(Potenza, )

3. **Terreno** sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al

**Foglio 9 p.lla 152 - Qualità Seminativo, classe 2, Sup. mq 2.044 - R.D. € 4,75 R.A. € 3,17**

**PROPRIETÀ:** COMUNE DI BARAGIANO - **diritto del concedente**

(Baragiano, ) - **livellario in regime di comunione dei beni**

(Potenza, ) - **livellario in regime di comunione dei beni**

4. **Terreno** sito nel comune di Baragiano Scalo (Pz), identificato nel CT del Comune di Baragiano al

**Foglio 9 p.lla 271 - Qualità Seminativo, classe 2, Sup. mq 70 - R.D. € 0,16 R.A. € 0,11**

**PROPRIETÀ:** COMUNE DI BARAGIANO - **diritto del concedente**

(Baragiano, ) - **livellario in regime di comunione dei beni**

a (Potenza, ) - **livellario in regime di comunione dei beni**

Alla luce di quanto evidenziato nella verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c., di seguito si riportano, in forma tabellare, le variazioni catastali intervenute tra il primo atto di acquisto, anteriore di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento e la data del pignoramento.

Per i beni identificati nel C.F. del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.lla 269** e nel C.T. del comune di Baragiano al

**Foglio 9 p.lla 152** si ha:

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Relazione di Consulenza Tecnica - Procedimento di Espropriazione. Immobiliare R.G.E. n°126/2014 riunito al 170/2014  
promosso da

Particelle originarie C.T.	Frazionamento del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.1/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.5/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.6/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.8/1992) C.T.	Classamento del 02/12/1986 in atti dal 06/11/1991 (n. 72.1/1986)	Particelle oggetto di pignoramento
<b>Fg.9 P.Illa 152</b> Mq. 2142	<b>Fg. 9 p.Illa 152</b> mq. 1587 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.Illa 152</b> mq. 2044 SEMINATIVO				<b>Fg. 9 p.Illa 152</b> mq. 2044 SEMINATIVO
	<b>Fg. 9 p.Illa 269</b> mq. 555 SEMINATIVO		<b>Fg. 9 p.Illa 269</b> mq. 1015 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.Illa 269</b> ENTE URBANO	<b>Fg. 9 p.Illa 269</b> CAT. D/8	<b>Fg. 9 p.Illa 269</b> CAT. D/8

In merito ai beni identificati nel C.T. del comune di Baragiano al **Foglio 9 p.Illa 271** si ha:

Particelle originarie C.T.	Frazionamento del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.2/1992) C.T.	Variazione d'ufficio del 07/11/1992 in atti dal 24/11/1992 VRU 60-92/93 (n. 60.7/1992) C.T.	Particelle oggetto di pignoramento
<b>Fg.9 P.Illa 189</b> Mq. 329	<b>Fg. 9 p.Illa 189</b> mq. 171 SEMINATIVO		
	<b>Fg. 9 p.Illa 270</b> mq. 131 SEMINATIVO		
	<b>Fg. 9 p.Illa 271</b> mq. 27 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.Illa 271</b> mq. 70 SEMINATIVO	<b>Fg. 9 p.Illa 271</b> mq. 70 SEMINATIVO

In merito ai beni identificati nel C.F. del comune di Baragiano al **Foglio 10 p.Illa 414 sub 3** si ha:

Immobile alla data dell'atto del 1984	TIPO MAPPALE del 29/12/1989 protocollo n. PZ0060263 in atti dal 06/04/2004 T. M. 86686/89 (n. 86686.1/1989) C.T.	COSTITUZIONE in atti dal 09/12/1992 C.F.	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/07/1990 in atti dal 09/12/1992 (n. 20/1990) C.F.	Particelle oggetto di pignoramento
<b>Fabbricato allo stato rustico</b>	<b>Fg. 10 p.Illa 414</b> mq. 772 ENTE URBANO	<b>Fg. 10 p.Illa 414 Sub 3</b>	<b>Fg. 10 p.Illa 414 Sub 3</b> C/2	<b>Fg. 10 p.Illa 414 Sub 3</b> C/2

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

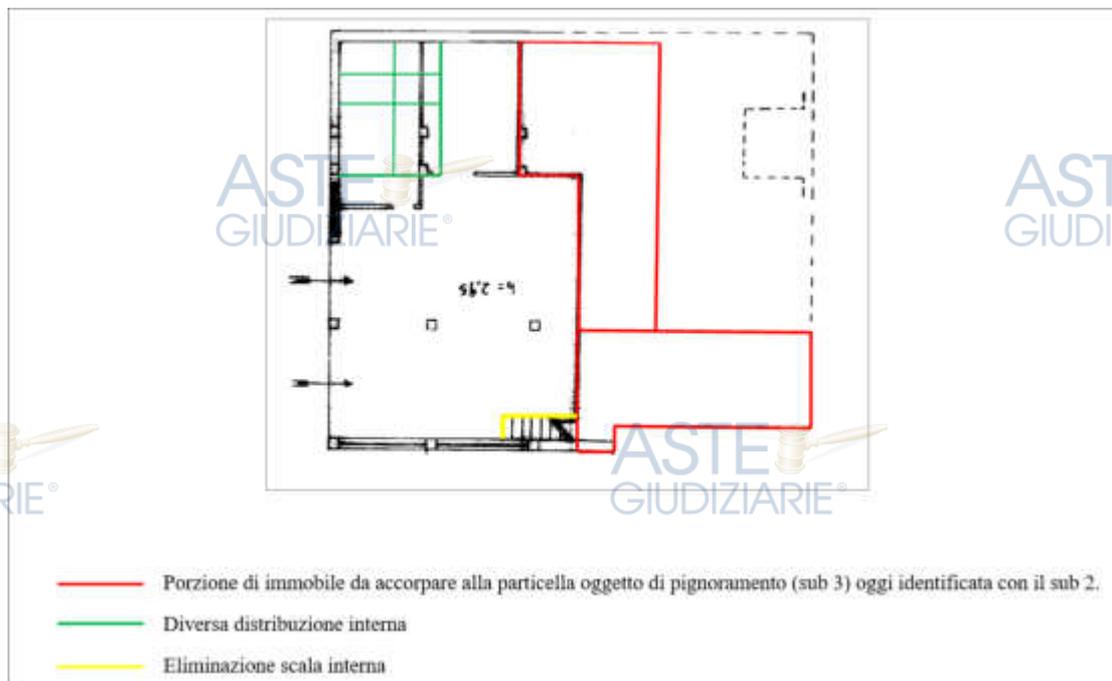
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra detto, si può affermare che per i beni oggetto della procedura **è verificata l'esatta corrispondenza** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, *evidenziando però che la consistenza catastale dell'immobile sopra identificato con il n°1, risulta non corrispondente a quanto rilevato durante il sopralluogo, come riscontrabile dalle planimetrie riportanti le difformità di seguito riportate.*

In ultimo si può affermare che da quanto appurato durante il sopralluogo:

con riferimento al **LOTTO N. 1**, lo stato attuale dei luoghi NON corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D) in ordine a un ampliamento della superficie interna del locale, mediante l'accorpamento di parte della superficie dell'unità adiacente (individuata catastalmente con il sub 2), oltre a una diversa distribuzione interna dei locali destinati a servizi igienici, l'eliminazione di una scala interna di collegamento al piano sovrastante e modifiche prospettiche sui fronti liberi.

Ciò detto di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e precisamente:



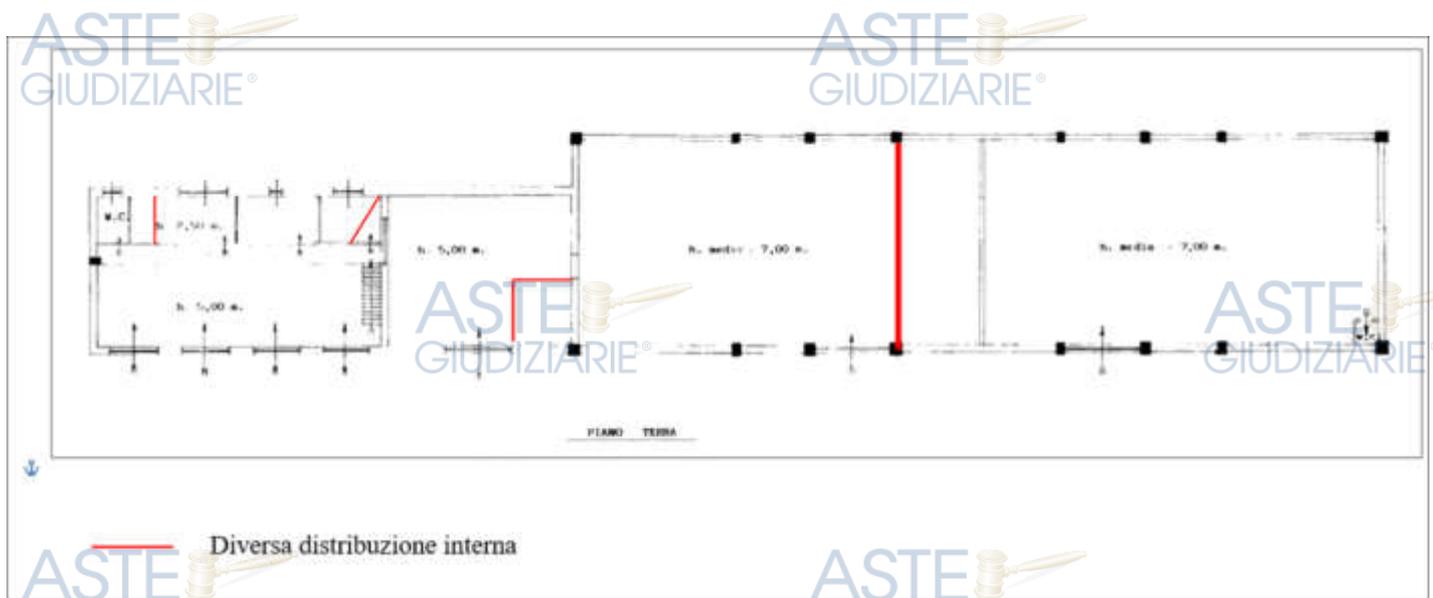
Per tale lotto, atteso che le difformità rilevate sono sanabili, il sottoscritto ritiene necessario effettuare, prima della vendita, **l'aggiornamento catastale** al fine di individuare con esattezza, in termini di consistenza, destinazione d'uso e rappresentazione grafica, il bene oggetto di vendita. A tal fine per tale LOTTO si ritiene necessario effettuare:

- il frazionamento della p.lla 414 sub 2 in due porzioni, la fusione della particella 414 sub 3, oggetto di pignoramento, con la nuova superficie derivante dal frazionamento della p.lla 414 sub 2, l'aggiornamento della planimetria catastale e l'aggiornamento della rendita catastale sulla base delle nuove superfici, il tutto previo rilievo e successiva rappresentazione grafica dei luoghi, il cui costo è stimato in:

**€ 2.000,00**

Con riferimento al **LOTTO N. 2**, lo stato attuale dei luoghi NON corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali (Allegato D) in ordine a lievi modifiche, in particolare alla realizzazione di un locale destinato a ufficio nell'area destinata a magazzino, diversa partitura interna della zona soppalcata destinata a uffici, a una diversa posizione del muro di divisione interno al capannone oltre alla realizzazione in assenza di titolo di una tettoia esterna. Tale tettoia, non sarà oggetto di valutazione, in quanto per la stessa, per ragioni di opportunità, se ne prevede la rimozione, e pertanto per la stessa non sarà necessario l'aggiornamento catastale.

Ciò detto di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e precisamente:



In merito a tale lotto, considerato che le difformità rilevate sono sanabili e considerato che trattasi di modifiche interne, si ritiene necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale il cui costo è stimato in

**€ 1.000,00**



#### 4. SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEI LOTTI

Con riferimento ai lotti sopra descritti, di seguito si riporta lo schema sintetico-descrittivo degli stessi:

**LOTTO n. 1: Piena ed intera proprietà dell'intero** di un **LOCALE adibito a circolo privato** sito in **Baragiano (Pz)** alla **Via Limiti, 50** - Piano **S1**; è composto da un ambiente unico, da una zona adibita a servizi igienici e da una sala riunione; confina lungo il fronte N con terrapieno, lungo i fronti W e S con piazzale di pertinenza al fabbricato (identificato nel C.F. al sub 1 della medesima particella, come bene comune non censibile), lungo il fronte E con altra unità identificata nel C.F. al sub 2 della medesima particella; è riportato nel **C.F. del comune di Baragiano (Pz)** al Foglio **10** p.lla **414** sub **3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a un ampliamento della superficie interna del locale mediante l'accorpamento con parte della superficie dell'unità confinante (sub 2 della medesima particella), a una diversa distribuzione interna, all'eliminazione di una scala interna oltre a modifiche prospettiche sui fronti liberi, vi è concessione edilizia n.17 del 24.08.1998, successivo permesso di costruire n.3/2011 in sanatoria del 10.05.2011, e successiva S.C.I.A del 16.03.2011 prot. n° 1573 presentata al SUAP per l'esercizio dell'attività con allegata planimetria dei locali, cui è conforme lo stato dei luoghi. Il lotto ricade nel tessuto urbano del comune di Baragiano (Pz).

PREZZO BASE: **euro 78.000,00.**

**LOTTO n. 2: Piena ed intera proprietà dell'intero** di un **COMPLESSO COMMERCIALE**, destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina, sito in **Baragiano Scalo (Pz)** alla **S.S. n.7 Appia** - Piano **T**; è composto da un lotto di terreno con entrostante fabbricati a destinazione commerciale/artigianale; confina lungo il fronte N-E con la S.S. n.7 Appia, lungo il fronte S-E con la p.lla 192 del medesimo foglio del CT e lungo il fronte N-W con la p.lla 151 del medesimo foglio del CT; è riportato catastalmente nel **C.F. del comune di Baragiano (Pz)** al Foglio **9** p.lla **269**, e al **C.T. del comune di Baragiano (Pz)** al Foglio **9** p.lle **152** e **271**; il descritto stato dei luoghi NON corrisponde alla consistenza catastale in ordine a lievi modifiche interne; per la porzione di capannone a destinazione artigianale officina/magazzino vi è concessione edilizia n°19/1979 e successiva variante, giusta C.E. n° 1/1980, cui NON è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una maggiore volumetria, a modifiche interne e a modifiche prospettiche, per la porzione di capannone destinato ad ufficio-esposizione macchine agricole e pezzi di ricambi vi è C.E. n° 2/1980, cui NON è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione del piano soppalcato destinato ad uffici, ad una diversa distribuzione interna, alla realizzazione di un corpo di fabbrica di collegamento al capannone in assenza di titolo, destinato a magazzino, e alla realizzazione di una maggiore volumetria del capannone, le difformità rilevate sono sanabili. Il lotto ricade in "ZONA D (insediamenti artigianali) del Piano di Fabbricazione Comunale del comune di Baragiano (Pz).

PREZZO BASE: **euro 239.000,00.**





## 5. PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Con riferimento alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, di seguito si riporta la ricostruzione dei passaggi di proprietà suddivisa per ciascun bene:

### ***Immobile sito in Baragiano Scalo alla via Limiti n° 50 Piano S1 - identificato nel C.F. al Fg. 10 P.lla 414 sub 3.***

- Alla data del pignoramento (R.G.E. n° 126/2014), trascritto in data **19.09.2014**, i beni oggetto di pignoramento, distinti in catasto nel CF del comune di Baragiano (Pz) al **Fg. 10 P.lla 414 sub 3**, risultavano di proprietà di pervenuto per *atto di acquisto* per notar Antonio Polosa del 12.06.1984, trascritto a Potenza il 11.07.1984 ai nn. 9372/8273, con il quale il sigg. **donava** al nipote che accettava a mezzo

dei genitori, quali esercenti della potestà, *la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del fabbricato sito in Baragiano Scalo alla Via Limiti e precisamente:*

*“appartamento al piano primo e piano rialzato del predetto fabbricato ubicato sulla verticale destra del fabbricato, guardando frontalmente lo stesso, con annessa superficie al piano secondo e piano attico e sottostante locale a piano terra e interato.”*

Nella nota di trascrizione è inoltre riportato quanto segue:

*“si precisa che il fabbricato di cui sopra è allo stato rustico.”*

L'immobile donato con tale atto, *fabbricato allo stato rustico*, successivamente è stato oggetto di introduzione in mappa, e come meglio esplicitato nel paragrafo 3, ha data origine alla particella oggetto di pignoramento identificate nel **C.F. al Fg. 10 P.lla 414 sub 3.**

### ***Immobili sito in Baragiano Scalo alla S.S. n.7 Appia Piano T - identificato nel C.F. al Fg. 9 P.lla 269 e al C.T. al Fg 9 p.lla 152 e p.lla 271.***

- Alla data dei pignoramenti (R.G.E. n° 126/2014 e R.G.E. n° 126/2014), trascritti rispettivamente in data **19.09.2014** e in data **09.12.2014**, i beni oggetto di pignoramento, distinti in catasto nel CF del comune di Baragiano (Pz) al al Fg. **9 P.lla 269** e al C.T. al Fg **9 p.lla 152** e p.lla **271**, risultavano di proprietà di nato a il e di nata a il in *regime*, pervenuto per

*atto di acquisto* per notar Bianca Perri Pedio del 15.01.1979 - rep. n° 16843 -, trascritto a Potenza il 12.02.191979 ai nn. 1839/1638, con il quale il sigg. vendevano al

sigg., che dichiarava di essere coniugato con la Sig.ra in regime di comunione legale dei beni, i seguenti immobili:

*“ Terreno in agro di Baragiano esteso per are 31.29 ( are trentuno centiare ventinove) in catasto **foglio 9 part. 152 (di), part. 189 (di), part. 190 (di) e part. 191 (di).***



Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Le particelle acquistate con tale atto, identificate nel C.T. al foglio 9 part. 152 e part. 189, hanno generato, come meglio esplicitato nel paragrafo 3, le particelle oggetto di pignoramento identificate nel C.F. al Fg. 9 P.IIa 269 e al C.T. al Fg. 9 p.IIa 152 e p.IIa 271.

## 6. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

In merito della verifica urbanistico/edilizia occorre evidenziare che, sulla base dell'esame delle pratiche agli atti degli uffici tecnici del Comune di Baragiano, è risultato quanto segue:

### LOTTO 1

#### LOCALE adibito a circolo privato

sito in **Baragiano Scalo** (Pz) alla **Via Limiti, 50** - Piano **S1** - identificato nel C.F. al Fg. 10 P.IIa 414 sub 3.

Alla luce della documentazione acquisita dal sottoscritto presso gli uffici tecnici comunali del comune di Baragiano si fa presente che il corpo di fabbrica in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in epoca risalente alla fine degli anni '70, la cui concessione originaria non è stata rinvenuta presso gli uffici comunali.

Da quanto si è potuto appurare per l'unità immobiliare in argomento è stata rilasciata concessione edilizia n.17 del **24.08.1998** prot. **3299** (Allegato E) relativa alla *variazione di destinazione d'uso per circolo privato* e successivo permesso di costruire n. **3/2011** in sanatoria rilasciato il **10.05.2011** (Allegato E), avente ad oggetto *l'ampliamento di porzione del piano terra e chiusura di un porticato*. In data **29.09.1998** prot. **5702** il comune di Baragiano rilasciava il certificato di Agibilità relativo alla pratica edilizia n°17/1998, riguardante porzione del piano terra del locale individuato catastalmente al Fg. 10 P.IIa **414 sub 3**, con destinazione d'uso *circolo*.

In data **16.03.2011** prot. n° **1573** la presidente del circolo "", nella persona della sig.ra presentava, per mezzo del tecnico S.C.I.A al S.U.A.P per l'esercizio dell'attività con allegata planimetria dei locali.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto effettuare la verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati di concessione (Allegato E). Da tale verifica, è emerso che lo stato attuale dei luoghi è **conforme** ai titoli abilitativi.

Tutto ciò premesso di seguito di seguito si riporta la planimetria DELLO STATO DEI LUOGHI.





## LOTTO 2

### COMPLESSO COMMERCIALE,

destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina,

sito in **Baragiano Scalo (Pz)** alla **S.S. n.7 Appia - Piano T-**

identificato nel C.F. al Fg. 9 P.lla 269 e al C.T. al Fg 9 p.lla 152 e p.lla 271



Alla luce della documentazione acquisita dal sottoscritto presso gli uffici tecnici comunali del comune di Baragiano si fa presente che lo stabile interessato dal presente procedimento, per quanto costituisce di fatto un unico immobile, si compone di tre corpi di fabbrica di cui due realizzati con altrettante concessioni edilizie e uno (quello centrale) in assenza di titolo abilitativo. Per la porzione di immobile a *destinazione artigianale officina/magazzino* vi è concessione edilizia n°19/1979 e successiva variante n° 1/1980, rilasciata in data **03.05.1980**, avente ad oggetto *variante tecnica per la costruzione di capannone ad uso industriale*; Per la porzione di capannone destinato ad *ufficio-esposizione macchine agricole e pezzi di ricambi* vi è concessione edilizia n° 2/1980 rilasciato in data 08.05.1980 avente ad oggetto *la costruzione di un locale adibito ad uso ufficio-esposizione macchine agricole e pezzi di ricambi*.

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'immobile NON è conforme ai titoli abilitativi, essendo stato realizzato lo stesso **in parziale difformità** dalle citate concessioni edilizie, e in particolare:

1. è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un corpo di fabbrica di forma quadrata (11.00m x 11.50m), destinato a magazzino, posto a ridosso dei due corpi di fabbrica legittimi, dandone continuità all'intero complesso, originando di fatto maggiore superficie e maggiore volumetria;
2. il corpo di fabbrica edificato con concessione n° 1/1980, è stato realizzato con una maggiore altezza originando di fatto maggiore volumetria;
3. sull'area esterna, e precisamente in adiacenza al lato corto libero del capannone, è stata realizzata una tettoia in assenza di titolo, tettoia che per la topologia costruttiva, di tipo provvisorio, non sarà oggetto di valutazione prevedendone la rimozione;

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

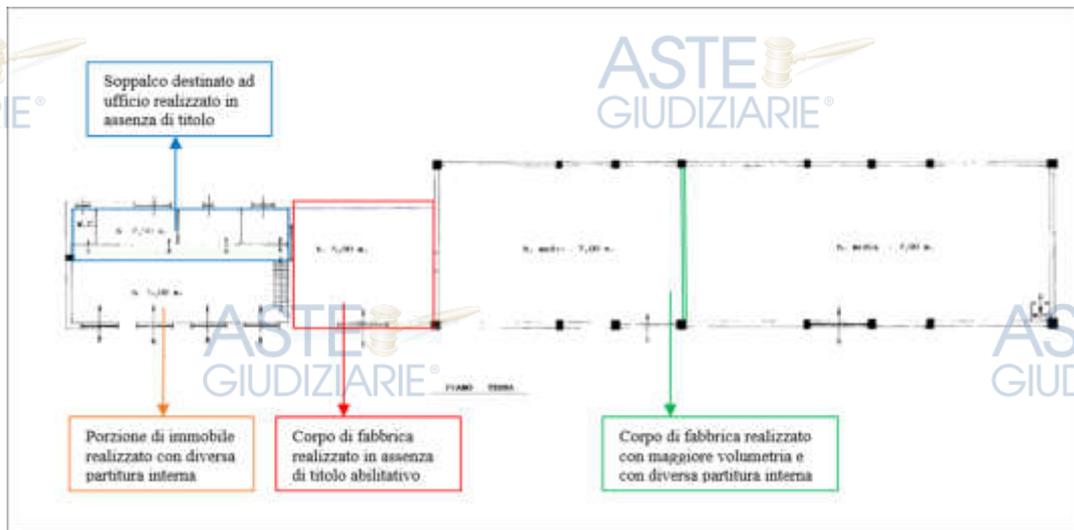
e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



4. nel corpo di fabbrica edificato con concessione n° 2/1980, è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un soppalco destinato a uffici con accesso mediante scala interna al locale;
5. in entrambi i corpi di fabbrica si sono riscontrate modifiche relative ad una diversa distribuzione interna delle partiture;
6. sono state apportate modifiche prospettiche.

Tutto ciò premesso, considerato che le difformità principali riguardano ampliamenti planimetrici e volumetrici, per la sanatoria di tali difformità si rende necessario richiedere un "Permesso di costruire in sanatoria", a tal fine sarà necessario effettuare una verifica puntuale delle superfici e delle destinazioni d'uso autorizzate al fine di valutare le superficie complessiva autorizzata, per determinare la quota percentuale in ampliamento da sanare ai sensi della legge L.R. n. 25/2009 e s.m.i., (Piano Casa) e la quota percentuale in ampliamento da sanare mediante asservimento di volumetria. Ciò premesso in assenza di tali parametri, utili per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, e in assenza di un computo metrico utile per la determinazione del costo di costruzione, considerate le tipologie di difformità rilevate e considerato altresì che in tale sede non è possibile redigere un progetto in sanatoria definitivo e i relativi costi, si fa presente che, ritenendo che alla data odierna le difformità rilevate sono sanabili dal punto di vista urbanistico, così come confermato anche dai tecnici comunali, si ritiene congruo utilizzare una percentuale pari al **10%** (*comprensivo di oneri e spese tecniche*) da decurtare al più probabile valore di mercato che verrà attribuito a tale lotto.

Tutto ciò premesso, di seguito si riporta la planimetria DELLO STATO DEI LUOGHI con indicazione delle difformità riscontrate (Allegato F).



Infine si evidenzia che non è stata reperito certificato di agibilità dell'immobile presso gli uffici tecnici comunali.

**7. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

In riferimento allo stato di possesso, considerato che gli immobili oggetto di pignoramento sono diversi e alla luce di quanto rilevato durante il sopralluogo e riportato nel verbale di accesso (Appendice B), di seguito si riporta lo stato di possesso per ciascun immobile e precisamente:

**LOTTO 1****LOCALE adibito a circolo privato**

sito in **Baragiano Scalo** (Pz) alla **Via Limiti, 50** - Piano **S1** – identificato nel **C.F.** al **Fg. 10 P.la 414 sub 3**.

Per tale lotto, l'esecutato, dichiaratosi *proprietario*, con **CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO** del 01.11.2015, registrato in data 06.11.2015, in data successiva all'instaurazione della procedura esecutiva (19.09.2014), ha concesso l'immobile in oggetto in **comodato d'uso gratuito** alla sig.ra, per una durata pari a **10 anni** con inizio dalla data di stipula del contratto.

Trattandosi di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di comodato gratuito stipulato in data successiva all'instaurazione della procedura esecutiva, di seguito si determina il canone di locazione di mercato per lo stesso.

Visti i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al "secondo semestre anno 2018" (Allegato L) per il Comune di Baragiano – zona Baragiano Scalo, riferiti a immobili a destinazione *Magazzini ad uso commerciale*, in uno stato conservativo di tipo economico, le quotazioni hanno riscontrato un canone di locazione per metro quadrato di superficie, pari a **0.60 / 0.80 Euro/mq\*mese**;

Considerate le quotazioni immobiliari sopra riportate, considerato che la destinazione "*circolo privato*" dell'immobile in oggetto non è contemplata nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerata la superficie netta totale dell'immobile che è pari a circa **270,00 mq** (dimensioni rilevanti), l'ubicazione (piano seminterrato), le finiture e il contesto, si ritiene che il canone di locazione più congruo da attribuire sia pari a **0.80 Euro/mq\*mese**, in considerazione anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare e precisamente delle locazioni:

**CANONE LOCAZIONE**

$$270,00 \text{ mq} * 0.80 \text{ Euro/mq*mese} = \mathbf{216,00 \text{ Euro/ mese}}$$

Considerato il canone di locazione come sopra determinato e pari a 220,00 Euro/ mese, può ritenersi ragionevole come **indennità di occupazione** da richiedere al terzo occupante un valore valutato in misura ridotta, tenendo conto di fattori quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, etc., e pari a **100,00 Euro/ mese**.



Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764





## LOTTO 2

### COMPLESSO COMMERCIALE,

destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina,

sito in **Baragiano Scalo** (Pz) alla **S.S. n.7 Appia** - Piano T-

identificato nel **C.F.** al **Fg. 9 P.lla 269** e al **C.T.** al **Fg 9 p.lla 152** e p.lla **271**

L'esecutato, con **CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE** del 19.12.2011, registrato in data 11.01.2012, ha **concesso in locazione** *porzione immobiliare posta in Baragiano Scalo (PZ) alla via Appia SS 7, n.73, di mq 455, più tettoia esterna annessa, facenti parte di un capannone, meglio indicata nella planimetria allegata al presente contratto*, alla società "SERVICE PLUS di VINCENZO DE LEONARDIS & MASI GIUSEPPE", per una durata pari a **6 anni** con inizio dal 19.12.2011 al 19.12.2017 e si rinnoverà tacitamente per un periodo di uguale durata, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone per la sub locazione è stabilito in **€. 2.400,00 annue** da pagarsi in rate mensili anticipate da €. 200,00.

## 8. ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI GIURIDICI

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento** si fa presente che nei confronti della **CON SEDE IN**, esercente l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di macchine ed attrezzature per l'agricoltura, è stata emessa **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.G. n. 2/2013** ed è stato nominato Curatore fallimentare l'Avv. Pompea Carella.

In merito alla presenza o meno di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia quanto segue:

In merito agli **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**, si evidenzia che su tale lotto non insiste alcun onere e vincolo di natura storica o ambientale né di natura condominiale.

In merito agli **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si evidenzia che sui beni oggetto della procedura, dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 11.06.2019 (Allegato J) sui beni oggetto di pignoramento, si è rilevato che rispetto a quanto riportato nelle certificazioni ex art. 567 c.p.c. depositate dall'avv. Filippo Rautis per conto della , relative ad entrambe le procedure, si è riscontrata

una nuova iscrizione e precisamente:

- **ISCRIZIONE** del 17/05/2019 - Registro Particolare 859 Registro Generale 7464 -

Pubblco ufficiale **POLOSA ANTONIO** Repertorio 49488 del 25/05/1999

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 988 del 1999.

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MSSRRT70H26G942X/6170940045075007.SHGZUEYVDWQWRF7WQJMNIR/3YHHTHY= Emesso Da: ARUBAPEP PER REGIONE BASILICATA CA 2 Serial#: 2542a59b63a6a8f24f6bdb01b3b5fdd8



In merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia quanto segue:

1. Per il LOTTO N. 1 **NON** si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia**;
2. Per il LOTTO N. 2 si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia** per le quali si sono stimati dei costi per la sanatoria complessivamente pari al 10% del più probabile valore di mercato attribuito a tale lotto, costi che verranno detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta;

Infine, in merito alle **difformità catastali**, si evidenzia che i costi da sostenere per sanare tali difformità, come di seguito decritti, verranno detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta e precisamente:

1. Per il LOTTO N. 1 si sono rilevate difformità **catastali** per le quali si sono stimati dei costi complessivamente pari a **€ 2.000,00**;
2. Per il LOTTO N. 2 si sono rilevate difformità **catastali** per le quali si sono stimati dei costi complessivamente pari a **€ 1.000,00**;

## 9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE

In riferimento alla verifica dell'insistenza o meno del bene su suolo demaniale, si evidenzia che dagli accertamenti condotti dal sottoscritto, **non** risulta che il bene sia insistente su suolo demaniale.

## 10. ESISTENZA DI VINCOLI E/O ONERI DI DIVERSA NATURA

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare quanto segue:

- il bene oggetto di pignoramento identificato nel C.F. del comune di Baragiano al Foglio **10** p.lla **414** sub **3**, costituente il **LOTTO N. 1**, **non** è gravato da oneri tipo **censo, livello o uso civico**;
- il bene oggetto di pignoramento identificato nel C.F. del comune di Baragiano al Fig. **9** P.lla **269**, appartenente al LOTTO N.2, **non** è gravato da oneri tipo **censo, livello o uso civico**, tuttavia si ritiene utile evidenziare che la particella identificata al CF al Fig. **9** p.lla **269**, si fa presente che la stessa catastalmente risulta in capo al a \_\_\_\_\_ (Baragiano,) e (Potenza,) senza indicazione del tipo di proprietà, mentre, \_\_\_\_\_ sempre catastalmente, in data successiva alla compravendita, 07.11.1992, la stessa risultava in capo a COMUNE DI BARAGIANO – diritto del concedente, (Baragiano,) e (Potenza, \_\_\_\_\_) – **livellari in regime di comunione dei beni**;
- i beni oggetto di pignoramento identificati nel C.T. del comune di Baragiano al Fig **9** p.lla **152** e p.lla **271**, appartenente al LOTTO N.2, derivanti dalle originarie particelle n°152 e 189 del foglio 9, si fa presente che le stesse catastalmente risultano in capo al COMUNE DI BARAGIANO – diritto del concedente, (Baragiano,

ASTE  
GIUDIZIARIE

) e (Potenza,) – **livellari in regime di comunione dei beni, pertanto**  
**risulterebbero gravati altri oneri tipo livello.**

Per tale circostanza si rinvia al G.E. per le decisioni che riterrà più opportune.

## 11. ESISTENZA DI SPESE DI GESTIONE

In riferimento a tale quesito, lo scrivente può affermare che TUTTE le unità immobiliari oggetto di pignoramento **non sono gravati** da spese fisse di gestione mensile.

## 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per effettuare la perizia estimativa dei beni oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi utili per verificare non solo l'ubicazione del bene di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di beni analoghi.

Inoltre sono state effettuate le opportune indagini di natura tecnica ed economica presso i tecnici del luogo, oltre che dalla consultazione di riviste immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi sufficienti alla determinazione del più probabile valore da attribuire ai beni oggetto della stima richiesta.

Il criterio valutativo adottato per la stima in oggetto si basa sulla stima **Sintetico-comparativa** relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tuttavia secondo la dottrina la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, pertanto correntemente si procede a una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di **“comparazione indiretta”** o **“analitica”**.

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ciò premesso di seguito si procederà determinando il più probabile valore di mercato attraverso entrambe le metodologie (diretta e indiretta) e infine si determinerà la media degli stessi.

Si procede ora alla **STIMA SINTETICO COMPARATIVA** dei suddetti beni.

Nell'ambito del processo di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, pertanto nel processo valutativo, ai valori “normali” vengono applicati tutta una serie di valori “correttivi” fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame denominati **coefficienti di differenziazione**.

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MSSRR770H26G942X/6170940045075007.SHGZUEYYVDWQWFR7WQJMNFR/3YHHTHY= Emesso Da: ARUBAPEP PER REGIONE BASILICATA CA 2 Serial#: 2542a59b63a6a8f24f6bd01b3bffd8

## DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

I beni in oggetto sono sinteticamente caratterizzati da un LOCALE adibito a circolo privato sito nel Comune di Baragiano (PZ) in via LIMITI n° 50, e da un COMPLESSO COMMERCIALE sito in Baragiano Scalo (Pz) alla S.S. n.7 Appia, adibito parte ad uffici e parte a sala esposizione, vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio e parte ad officina.

In merito alla descrizione, all'identificazione catastale, alla conformità urbanistica, allo stato dei luoghi, alle rifiniture, alle destinazioni d'uso si rimanda ai paragrafi precedenti.

## INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2018" (Allegato L), del Comune di Baragiano (Pz), riferiti ad immobili a destinazione **Commerciale** ricadenti nella zona Baragiano Scalo, per metro quadrato di superficie per *Magazzini* in uno stato conservativo di tipo *normale*, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **210,00 / 250,00 Euro/mq**;

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2018" (Allegato L), del Comune di Baragiano (Pz), riferiti ad immobili a destinazione **Produttiva** ricadenti nella zona Baragiano Scalo, per metro quadrato di superficie per *Capannoni Tipici* in uno stato conservativo di tipo *normale*, le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **220,00 / 340,00 Euro/mq**, per metro quadrato di superficie per *Negozi* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Mercato pari a **450,00 / 800,00 Euro/mq**;

- secondo il valore medio rilevato da consultazioni effettuate presso i tecnici del luogo, non essendoci agenzie immobiliari operanti nel settore, in merito al **Lotto 1**, in considerazione della particolare destinazione dell'immobile, *locale adibito a circolo privato*, per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie a destinazione magazzino/negozio ubicate in Baragiano scalo in zona non centrale e al piano seminterrato, con accesso non su via pubblica, il valore medio di mercato, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **350,00 / 450,00 Euro/mq**, mentre per il **Lotto 2**, non essendoci immobili analoghi si può ipotizzare che per compravendite di immobili per metro quadrato di superficie e per tipologia *immobile in parte commerciale e in parte magazzino/officina* con lotto pertinenziale interamente recintato di facile accesso e ubicato in Baragiano scalo lungo la S.S. n.7 Appia in condizioni normali, il valore medio di mercato, tenuto conto anche dell'attuale andamento del mercato immobiliare, oscilla tra i **300,00/400,00 Euro/mq**.

Tutto ciò premesso si può affermare che:

- per il **LOCALE adibito a circolo privato** ubicato nei pressi del centro cittadino di Baragiano Scalo (Pz), considerata la zona, l'età e lo stato conservativo del bene, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna, l'accessibilità, il contesto in cui è inserito, i servizi presenti e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **450,00 €/mq.**

• per il **COMPLESSO COMMERCIALE**, destinato a esposizione e vendita macchine agricole e relativi pezzi di ricambio, ad uffici e in parte ad officina, con lotto pertinenziale, ubicato Baragiano Scalo (Pz) lungo la S.S. n.7 Appia, considerata la zona, l'età e lo stato conservativo degli immobili, la tipologia costruttiva, le superfici e il grado di finitura interna ed esterna dei fabbricati, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, a cui applicare i coefficienti correttivi, è di **400,00 €/mq.**

Di seguito si rappresentano in forma tabellare la superficie lorda e i coefficienti di differenziazione utilizzati per la determinazione delle superfici commerciali.

**LOTTO N. 1**

Coefficienti di età (21-40) - qualità (medio) - stato (buono): 0.70

**LOTTO N. 2**

Coefficienti di età (21-40) - qualità (medio) - stato (buono): 0.70

Coefficienti pertinenze:

*Area soppalcata* 0.50

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 1 - (STIMA SINTETICO COMPARATIVA)**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
<b>Piano seminterrato Locale adibito a circolo privato</b>	mq 284,00	0.70	<b>mq 198.80</b>	€ 450,00	€ 89.460,00
<b>TOT.</b>					<b>€ 89.460,00</b>

Il valore così determinato, tenuto conto che la sup. commerciale ragguagliata è pari a 284 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi, ossia pari a circa 320,00 €/mq.

Infine, considerate le difformità rilevate e i relativi costi stimati per le regolarizzazioni, pari a:

- costi per l'aggiornamento catastale: € **2.000,00**
- costo per redazione certificato energetico: € **300,00**

**COSTO COMPLESSIVO € 2.300,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 1** è pari a €. (89.460,00 – 2.300,00) =**€ 87.160,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 1 – (STIMA ANALITICA)**

La stima analitica consiste nella determinazione del probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace.

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato.

Il valore del bene è uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontato all'attualità:

$$Vm = Rn / r$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dove:

Vm: valore di mercato

Rn: reddito netto

r: saggio di capitalizzazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel caso in esame avremo che il Reddito è dato dal canone di locazione valutato annualmente, e precisamente

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2018" (Allegato L), del Comune di Baragiano (Pz), riferiti ad immobili a destinazione **Commerciale** ricadenti nella zona Baragiano Scalo, per metro quadrato di superficie per **Magazzini** in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Locazione pari a **0,60 / 0.80 Euro/mq x mese**;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pertanto, per l'immobile in oggetto si può applicare un valore medio di locazione pari a **0,80 €/mq x mese** e considerando la superficie da locare pari a circa **270,00 mq**, la rendita annua sarà pari:

$$Rn = (0,80 \text{ €/mq} \times 270,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi}) = 2.592,00 \text{ €}$$

Valutando un saggio di capitalizzazione medio pari al 3.0%, si ottiene un Valore di mercato pari:

$$Vm = 2.592,00 \text{ €} / 0,03 = \mathbf{86.400,00 \text{ €}}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dovendo operare la media dei valori ottenuti con i due metodi di stima, si ha che il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 1** è pari a €. [(87.160,00 + 86.400,00) / 2] =

**€ 86.780,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

**LOTTO 1:** [€ 86.780,00\*(1-10%)] = € 78.102,00, in cifra tonda

**€ 78.000,00**

#### VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 2 – (STIMA SINTETICO COMPARATIVA)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti correttivi	Sup. commerciale	Prezzo medio unitario	Più probabile Valore di mercato
<b>Piano Terra Locale commerciale</b>	mq 142,00	0,70	<b>mq 99,40</b>	€ 400,00	€ 39.760,00
<b>Piano Soppalcato Uffici</b>	mq 78,00	0,35	<b>mq 27,30</b>	€ 400,00	€ 10.920,00
<b>Piano Terra Magazzino</b>	mq 120,00	0,70	<b>mq 84,00</b>	€ 400,00	€ 33.600,00
<b>Piano Terra Deposito/officina</b>	mq 695,00	0,70	<b>mq 486,50</b>	€ 400,00	€ 194.600,00
<b>Aree pertinenziali</b>	mq 1.700,00	-	<b>mq 1.700,00</b>	€ 10,00	€ 17.000,00
<b>TOT.</b>					<b>€ 295.880,00</b>

Si precisa che in merito alle aree pertinenziali, tenuto conto che il lotto è recintato e che la maggior parte delle superfici (anteriori e laterali) sono pavimentate, si è ritenuto di valutarle utilizzando unicamente le superfici urbanizzate (di superficie pari a mq 1.700,00) e attribuendo ad esse un valore a mq pari a €. 10,00.

Il valore così determinato, tenuto conto che la sup. commerciale ragguagliata è pari a circa 950 mq, risulta in linea con i valori medi di mercato attuali per beni analoghi, ossia pari a circa 300,00 €/mq.

Infine, considerate le difformità rilevate e i relativi costi stimati per le regolarizzazioni, pari a:

- costi per la sanatoria edilizia (oneri + spese tecniche) pari al 10 % del valore: **€ 29.500,00**
- costi per l'aggiornamento catastale: **€ 1.000,00**

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio - 85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MSSRR770H26G942X/6170940045075007.SHGZUEYVDWQWRF7WQJMNRF/3YHHTHY= Emesso Da: ARUBAPEE PER REGIONE BASILICATA CA 2 Serial#: 25142a59b63a6a8f24f6bcb01b3bfcdd8



costo per redazione certificato energetico:



€ 500,00

**COSTO COMPLESSIVO**

**€ 31.000,00**

il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 2** è pari a €. (295.880,00 – 31.000,00) =

**€ 264.880,00**

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOTTO 2 – (STIMA ANALITICA)**

La stima analitica consiste nella determinazione del probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso la capitalizzazione del reddito di cui l'immobile è capace.

La stima analitica o indiretta del valore di mercato di un bene economico si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi futuri e ordinari per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato.

Il valore del bene è uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontato all'attualità:

$$V_m = R_n / r$$

dove:

V<sub>m</sub>: valore di mercato

R<sub>n</sub>: reddito netto

r: saggio di capitalizzazione

Nel caso in esame avremo che il Reddito è dato dal canone di locazione valutato annualmente, e precisamente

- secondo i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "secondo semestre anno 2018" (Allegato L), del Comune di Baragiano (Pz), riferiti ad immobili a destinazione *Commerciale* ricadenti nella zona Baragiano Scalo, per metro quadrato di superficie per *Magazzini* in uno stato conservativo di tipo *normale* le quotazioni hanno riscontrato un Valore di Locazione pari a 0,60 / 0.80 Euro/mq x mese valore pressoché uguale a quello dichiarato dalle agenzie del luogo;

Pertanto, per l'intero complesso si può applicare un valore medio di locazione pari a **0,70 €/mq x mese** e considerando la superficie da locare pari a circa **950,00 mq**, la rendita annua sarà pari:

$$R_n = (0,70 \text{ €/mq} \times 950,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi}) = 7.980,00 \text{ €}$$

Valutando un saggio di capitalizzazione medio pari al 3.0%, si ottiene un Valore di mercato pari:

$$V_m = 7.980,00 \text{ €} / 0,03 = \mathbf{266.000,00 \text{ €}}$$

Dovendo operare la media dei valori ottenuti con i due metodi di stima, si ha che il più probabile valore di mercato attribuibile al **LOTTO 2** è pari a €. [(264.880,00 + 266.000,00) / 2] =

**€ 265.440,00**



Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764



Come richiesto dal G.E., sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il sottoscritto di seguito proporrà un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Nel caso di specie, il sottoscritto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al valore di mercato determinato, pari al 10% pertanto il **prezzo base d'asta** di ciascun lotto è pari a:

**LOTTO 1:** [€ 265.440,00\*(1-10%)] = € 238.896,00 in cifra tonda

**€ . 239.000,00**

### 13. INDIVIDUAZIONE DELLA PRO QUOTA

In merito a tale quesito è utile evidenziare che in considerazione della riunione dei pignoramenti (R.G.E. n°126/2014 e n° 170/2014) gli immobili oggetto della presente **sono stati pignorati per l'intero** pertanto non rientrano nel caso di beni pignorati *pro quota*.

### 14. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In riferimento al presente quesito si evidenzia che il presente procedimento è promosso ai danni di una società e dei soci amministratori-legali rappresentanti p.t. Ad ogni buon conto il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato della Camera di Commercio della (Allegato K) nonché l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati (Allegato K), rilasciato dall'ufficio stato civile comune di Baragiano Scalo, dal quale si evince che i Sigg. hanno contratto matrimonio in data in regime di L'esecutato risulta **celibe**.



## 15. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ing. Roberto MISSANELLI, in relazione ai beni oggetto del Procedimento di Espropriazione Immobiliare n°126/2014 e n° 170/2014, dopo aver esaminato i documenti presenti in atti e i documenti acquisiti, dopo aver effettuato vari sopralluoghi, in conclusione ritiene di evidenziare al G.E. quanto segue:

- per i beni oggetto di pignoramento è **garantita la continuità ventennale**;
- Per il LOTTO N. 1 i **diritti reali** e l'**individuazione catastale** attuali dei beni oggetto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- per il LOTTO N. 2 i **diritti reali** riportati negli atti di compravendita corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, mentre i diritti reali riportati nelle visure catastali non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, in quanto gli esecutati risultano livellari in regime di comunione legale dei beni e non proprietari;
- per il LOTTO N. 2 l'**individuazione catastale** attuale dei beni oggetto di pignoramento corrisponde a quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- in merito alle **difformità di natura urbanistico-edilizia**, si evidenzia che:
  - ✓ Per il LOTTO N. 1 **NON** si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia**;
  - ✓ Per il LOTTO N. 2 si sono rilevate difformità di natura **urbanistico-edilizia** sanabili;
- in merito alle **difformità catastali**, si evidenzia che per entrambi i lotti sono state riscontrate delle difformità da regolarizzare, a tal proposito il sottoscritto fa presente al G.E., ai fini di una più precisa identificazione del bene da porre a base d'asta, relativamente al LOTTO N. 1, effettuare preliminarmente l'aggiornamento catastale.
- il LOTTO N.1 è occupato con **comodato d'uso gratuito** stipulato in data successiva all'instaurazione della procedura esecutiva, per lo stesso è stata determinata l'indennità di occupazione provvisoria che risulta essere pari a **100,00 Euro/ mese**;
- il LOTTO N.2 è occupato giusto contratto di **sublocazione**, con canone di locazione pari a **200,00 Euro/ mese**.

In ultimo si fa presente che nei confronti della CON SEDE IN  
, esercente l'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di macchine ed attrezzature per l'agricoltura, è stata emessa **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.G. n. 2/2013**.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 13.06.2019

Il C. T. U.

**Ing. Roberto MISSANELLI**

Roberto MISSANELLI Ingegnere  
Via Anzio -85100 Potenza tel. 338.966.466.2.

e-mail: romissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu p.iva 01606100764  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MSSRRRT70H26G942X/6170940045075007.SHGZUEYVDWQWFR7WQJMNFR/3YHHTHY= Emesso Da: ARUBAPEEC PER REGIONE BASILICATA CA 2 Serial#: 25f42a59b63a6a8f24f6bdb01b3b5fdd8

